



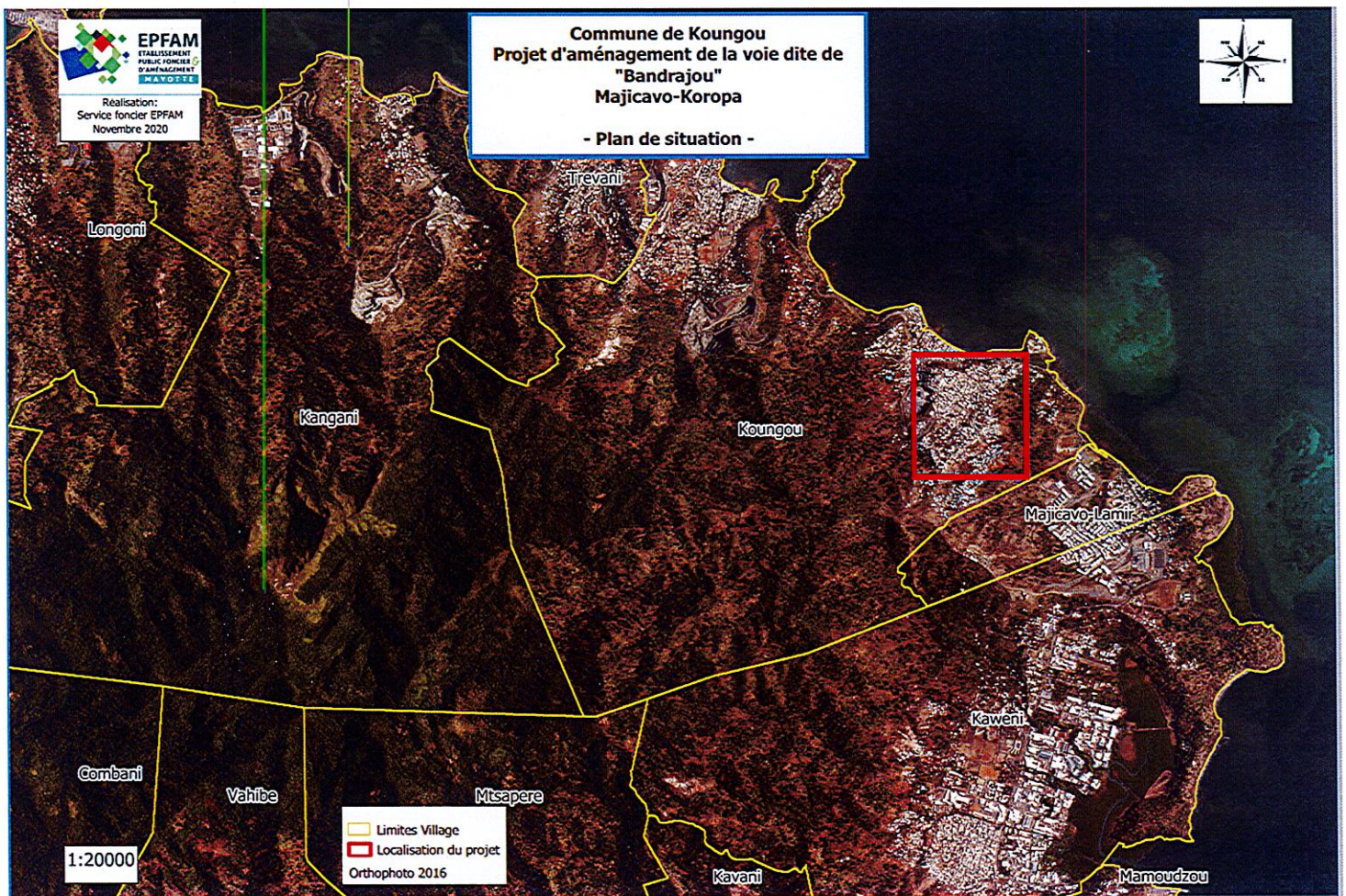
Commune de Koungou



Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte  
Konyo Moja Maore Ylendre Mbeli

Département de Mayotte

**Dossier d'enquête publique préalable à la  
déclaration d'utilité publique (DUP)  
du projet d'aménagement de la voie dite de  
« Bandrajou »  
Mars 2021**



## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
Avant-Propos – déroulement de la procédure.....	5
1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION DU PROJET .....	8
1.1 Contexte du projet.....	9
1.1.1 Contexte géographique .....	9
1.1.2 Contexte démographique .....	9
1.1.3 L’activité économique et emploi .....	10
1.1.4 L’habitat .....	11
1.2 Le projet d’aménagement .....	13
1.2.1 La description du projet.....	13
1.2.2 Les objectifs du projet .....	24
1.3 Les raisons ayant conduit au choix du site .....	24
1.3.1 La localisation du site.....	24
1.3.2 Le choix du site .....	25
1.4 Contexte réglementaire et environnemental.....	26
1.4.1 Le Plan Local d’Urbanisme .....	26
1.4.2 Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) .....	27
1.4.3 Le site présente peu de contraintes urbanistiques et environnementales.....	27
1.5 L’utilité publique du projet .....	28
1.5.1 Les motivations de la demande de déclaration d’utilité publique .....	28
1.5.2 Bilan Avantages/ Inconvénients de l’opération.....	28
1.5.3 La nécessité de recourir à l’expropriation .....	29
<b>Conclusion</b> .....	29
2 PIÈCE B : MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L’ENQUÊTE PUBLIQUE .....	30
2.1 Les principaux textes régissant l’enquête.....	31
2.1.1 Rappel des principaux codes concernés.....	31
2.1.2 Rappel des principaux textes législatifs et réglementaires .....	31
2.2 Insertion de l’enquête dans la phase administrative .....	31
2.2.1 Les études préalables .....	31
2.2.2 Le bilan de la concertation publique .....	32
2.2.3 L’avis de l’autorité environnementale compétente en matière d’environnement et d’étude d’impact .....	32

2.2.4 Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (Tome 1).....	32
2.2.5 Le dossier d'enquête parcellaire (Tome2) .....	33
2.2.6 L'enquête préalable à la DUP conjointe à l'enquête parcellaire —L'arrêté de cessibilité ...	33
2.3 Autres démarches administratives postérieures.....	34
3 PIÈCE C : PLAN DE SITUATION DU PROJET .....	35
4 PIÈCE D : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX.....	37
5 PIÈCE E : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.....	39
5.1. Voirie principale.....	40
5.2. Voiries secondaires.....	41
5.3. Chemin piéton .....	43
5.4. Gestion de l'eau .....	43
5.5. Stationnements.....	45
5.6. Placettes et fontaine publique.....	45
6 PIÈCE F : APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES .....	48
6.1. Coût des acquisitions foncières – .....	49
6.2. Honoraires des études et coût prévisionnel des prestations complémentaires.....	49
6.3. Coût prévisionnel des travaux et des aménagements.....	49
7 PIÈCE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES .....	50
8 ANNEXES .....	52

## Avant-Propos – déroulement de la procédure

Le présent dossier est le support de l'enquête publique conjointe de droit commun ayant pour objet de **déclarer l'utilité publique du projet de création de voiries du quartier Bandrajou dans le village de Majicavo-Koropa sur la commune de Koungou, dans le cadre du NPNRU et de déclarer la cessibilité des parcelles impactées par le projet**

Cette enquête est prévue par les articles L.110-1 à L.122-7 et R.131-14 à R.112-1 et R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

S'agissant de l'ouverture d'une enquête publique « préalable à la déclaration d'utilité publique, la décision est prise par l'autorité de l'État compétente », en l'espèce le Préfet de Mayotte à qui incombe de fixer par arrêté les modalités de la procédure.

Après saisine de la commune de Koungou, le préfet de Mayotte saisit le tribunal administratif de Mayotte afin qu'il désigne un commissaire enquêteur, choisi au regard de son indépendance et de son impartialité. Le Préfet assure l'information du public concernant la présente procédure par tous les moyens appropriés et notamment l'affichage et la publication dans les journaux d'annonces légales, 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours suivants le début de l'enquête.

Le dossier est mis à la disposition de toute personne, en mairie, aux heures d'ouverture des services, même en l'absence du commissaire enquêteur. Sur sa demande et à ses frais, toute personne peut recevoir communication du dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Dans le cadre de l'enquête, le public formule ses observations et donne son opinion au commissaire enquêteur. Toute personne peut présenter ses observations orales au commissaire enquêteur ou écrites, favorables ou non au projet, et proposer des suggestions, voire des contre-propositions, reportées sur un registre prévu à cet effet (les lettres sont jointes au registre). Le public a aussi accès aux observations portées au registre ainsi que celles qui y sont annexées.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire rend un rapport et des conclusions.

À l'issue de l'enquête publique, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet statue sur la déclaration d'utilité publique de l'opération.

La validité de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique est de 5 ans et peut être prorogée pour une nouvelle durée de 5 ans.

Si l'arrêté préfectoral est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Mamoudzou dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conjointement à la présente enquête publique, et conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est procédé à une enquête

parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

### Un partenariat avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte – EPFAM

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte est un établissement public de l'État, à caractère industriel et commercial.

En application du décret n°2017-341 du 05 mars 2017 relatif à l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, ce dernier est habilité, sur le territoire de Mayotte, à procéder notamment à la mise en œuvre des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme. Dans le cadre de telles missions, l'EPFAM peut accompagner les collectivités territoriales dans l'acquisition de foncier pour les projets d'aménagement, par voie amiable ou par voie d'expropriation.

Dans ce cadre, la commune de Koungou travaille avec l'EPFAM pour engager une démarche d'acquisition foncière visant la réalisation d'une opération d'aménagement de voie interne au quartier Bandrajou, dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, le NPNRU Majicavo-Koropa.

Le 3 juin 2019, la commune de Koungou et l'EPFAM signent une convention d'ingénierie de maîtrise foncière. Cette convention précise le périmètre d'intervention mais aussi les engagements réciproques de l'EPFAM et de la Commune, pour maîtriser le foncier nécessaire à l'opération. Pour ce faire, l'EPFAM procédera soit par négociation amiable, soit par l'exercice du droit de substitution et, le cas échéant en accompagnant la commune à engager la procédure d'expropriation.

Les engagements de la commune au travers de cette convention tiennent particulièrement à une obligation de collaboration avec l'Établissement public foncier et d'aménagement, notamment, en informant celui-ci de tout changement relatif à son projet de renouvellement urbain, en lui fournissant toutes données utiles lui permettant d'exécuter sa mission.

Des négociations ont été entamées avec les propriétaires, une solution amiable semble pouvoir sortir de ces négociations, mais ces démarches risquent de ne pas pouvoir aboutir à des acquisitions amiables sur la totalité du périmètre de projet de la voirie.

Par conséquent, et en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal de Koungou, par délibération du conseil municipal n° 122/201 en date du 13 décembre 2019, approuve la procédure de déclaration d'utilité publique sur le périmètre de l'opération de voirie, objet du présent dossier d'enquête.

Étant ici précisé que l'obtention d'accords amiables est toujours privilégiée et demeure possible quel que soit l'état d'avancement de la procédure d'expropriation.

Le dossier d'enquête publique comprend 2 sous-dossiers :

- Tome 1 : le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Tome 2 : le dossier d'enquête parcellaire.

Le présent document (dénommé « Tome 1 ») consiste en un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le cadre du projet de voirie de Bandrajou, sise village de Majicavo-Koropa.

### **Constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet - le Tome 1.**

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend les pièces suivantes :

- ✓ Pièce A : Notice explicative et de présentation du projet,
- ✓ Pièce B : Mentions des textes qui régissent l'enquête,
- ✓ Pièce C : Plan de situation du projet,
- ✓ Pièce D : Plan général des travaux,
- ✓ Pièce E : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- ✓ Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses,
- ✓ Pièce G : Mentions des autorisations nécessaires,
- ✓ Annexes :
  - Délibération et décision du Conseil Municipal
  - Estimation des domaines

NB : il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative,
- 2° Le plan de situation,
- 3° Le plan général des travaux,
- 4° Les caractéristiques générales des ouvrages les plus importants,
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ».

Ainsi, les pièces B et G rappelant les textes qui régissent l'enquête et les autres autorisations nécessaires, ne sont pas exigées dans ce type de dossier « traditionnel » d'enquête publique.

Toutefois, afin de permettre une meilleure compréhension et une plus ample information du public, ces deux pièces figurent dans le présent dossier.

1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION  
DU PROJET

## 1.1 Contexte du projet

Afin de comprendre les raisons qui ont motivé la commune de Koungou à la réalisation de l'opération d'aménagement de la voirie dite de « Bandrajou » à Majicavo-Koropa, il convient d'évoquer au préalable :

- le contexte géographique
- le contexte démographique et de l'habitat
- le contexte économique
- le contexte relatif aux documents d'urbanisme : PLU

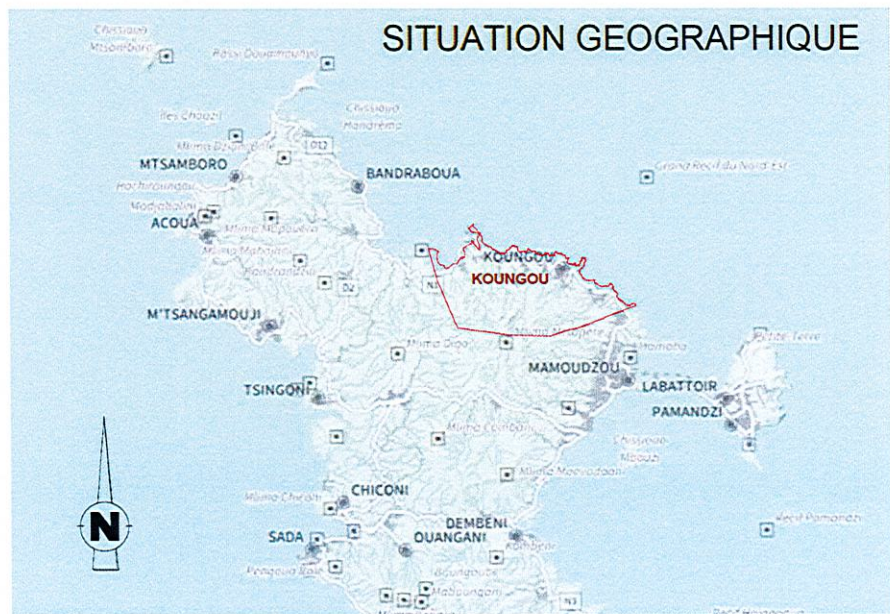
### 1.1.1 Contexte géographique

La commune de Koungou, située au Nord-Est de l'île de Mayotte, est limitrophe des communes de Mamoudzou (chef-lieu), et de Bandraboua.

Son territoire s'étend sur une superficie de 28,41 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 1 132 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune de Koungou se compose de six villages :

- Koungou,
- Kangani,
- Trévani,
- Longoni,
- Majicavo-Lamir,
- Majicavo-Koropa.



Majicavo-Koropa est le village qui accueille le projet et qui fait donc l'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

### 1.1.2 Contexte démographique

La commune de Koungou connaît un dynamisme démographique important. En effet c'est la deuxième commune la plus peuplée du territoire. Elle compte 32 156 habitants selon le recensement Insee de 2017, une population en forte hausse (+21,4%) par rapport à 2012 où elle était de 26 500 habitants.

La population de Mayotte dans sa globalité ne cesse d'augmenter depuis 2007 et, celle de Koungou est la deuxième qui croît le plus vite : + 6% d'augmentation annuelle entre



2007 et 2012. Entre 2012 et 2017, la croissance démographique de Koungou continue de + 4% par an, la population ayant augmenté de 5 668 habitants en cinq ans.

Commune et village de résidence	Population municipale* (habitants)		Taux de variation annuel moyen (%)
	2012	2017	2012-2017
<b>Koungou</b>	<b>26 488</b>	<b>32 156</b>	<b>4,0</b>
Koungou	7 777	9 350	3,8
Longoni	3 833	3 983	0,8
Kangani	1 252	1 022	-4,0
Trévani	2 529	4 022	9,7
Majicavo-Koropa	9 130	11 698	5,1
Majicavo-Lamir	1 967	2 081	1,1

Tableau 1: source Insee

Cette forte croissance démographique dans la commune s'explique en grande partie par la présence massive de personnes issues de l'immigration clandestine en provenance principalement des Comores.

### 1.1.3 L'activité économique et emploi

La commune de Koungou est considérée comme le deuxième lieu d'activité économique de l'île, après Mamoudzou qui concentre à lui seul 50% des offres d'emploi du territoire de Mayotte.

La commune de Koungou est cependant le premier territoire communal de l'île en termes de croissance d'emploi, avec + 1400 emplois supplémentaires en 5 ans (2012 -2017). Elle abrite les 3 carrières de granulats et de sable (à Kangani, Majicavo-Koropa et Koungou village) et le seul port de l'île (à Longoni). Autour du port de Longoni, se concentrent trois zones d'activités industrialo-portuaires :

- Vallée 1, qui comprend le dépôt pétrolier de Total et une centrale électrique EDM,
- Vallée 2, qui regroupe 23 entreprises sur 4,3 hectares, essentiellement tournées vers les activités logistiques,
- Vallée 3, qui compte 15 entreprises de secteurs d'activités divers sur 14 hectares (dépôt de bus de transports scolaires, entreprise de recyclage, etc.).

La croissance de l'emploi sur la commune de Koungou est liée en grande partie au développement du port et des activités industrialo-portuaires.

Ainsi en 2017, c'est 3 622 emplois qui sont offerts par la commune de Koungou. Ce chiffre a augmenté de 66% entre 2012 et 2017.

Commune	Nombre d'emplois offerts par la commune en 2017	Évolution du nombre de personnes en emploi résidents entre 2012 et 2017 (%)	Évolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017 (%)
Acoua	471	27	18
Bandraboua	1 329	50	84
Bandrele	867	27	34
Bouéni	358	14	-51
Chiconi	754	45	47
Chirongui	1 250	22	84
Dembeni	1 370	22	67
Dzaoudzi	2 014	8	10
Kani-Kéli	388	18	-14
Koungou	3 622	25	86
Mamoudzou	20 583	18	14
Mtsamboro	607	30	-7
M'tsangamouji	489	21	-9
Ouangani	1 279	32	74
Pamandzi	1 782	12	15
Sada	1 395	38	36
Tsingoni	2 249	37	33

Tableau 2: Source Insee

#### 1.1.4 L'habitat

Le diagnostic territorial réalisé en 2016 dans le cadre de l'élaboration du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI) de la commune, indiquait une augmentation du nombre d'habitations de la commune de 42 % entre 2012 et 2016, passant ainsi de 5 715 habitations à 8 092 habitations.

Selon le diagnostic, les habitations en dur ont augmenté de manière plus significative (+48 %) que les habitations en fortune sur l'ensemble de la commune entre 2012 et 2016.

Cependant les habitations de fortune représentaient tout de même une augmentation de 35 %, soit 952 habitations de fortune supplémentaires.

	RIL 2012	Photo- interprétation 2016
<b>Habitations de fortune</b>	2726	3678
<b>Habitations en dur</b>	2989	4414
<b>TOTAL</b>	5715	8092

Par ailleurs, l'étude de l'INSEE en date de 2017 révèle qu'à Koungou la moitié des résidences principales répertoriées (soit 7 500) sont des maisons en tôle. Par ailleurs :

- 12 % des maisons en dur sont dépourvues d'eau courante contre 56% pour les maisons en tôles. S'agissant de l'électricité, 10 % des maisons en dur en sont dépourvues contre 21 % pour les maisons en tôles.
- le confort sanitaire de base est aussi absent dans les maisons en tôle puisque 95 % n'auraient pas d'installation sanitaire, contre 25 % pour les cases en dur.

Identifiant	Commune	Résidences principales	
		nombre**	Part de maisons en tôle*
97601	Acoua	1 310	14
97602	Bandraboua	3 190	45
97603	Bandrele	2 650	38
97604	Bouéni	1 670	13
97605	Chiconi	2 180	18
97606	Chirongui	2 190	23
97607	Dembeni	3 670	55
97608	Dzaoudzi	4 230	44
97609	Kani-Kéli	1 480	16
97610	Koungou	7 500	50
97611	Mamoudzou	17 870	47
97612	Mtsamboro	1 840	14
97613	M'tsangamouji	1 680	18
97614	Ouangani	2 390	40
97615	Pamandzi	2 900	36
97616	Sada	2 930	16
97617	Tsingoni	3 450	43
<b>Mayotte</b>		<b>63 130</b>	<b>39</b>

\* maisons en tôle, bois, végétal ou terre.  
Source : Insee, Recensement de la population 2017.

De plus, le diagnostic établi à l'occasion du contrat de Ville indiquait que sur Majicavo-Koropa, 45 % des logements sont insalubres et ne disposent pas d'un point d'eau potable à l'intérieur ni d'électricité.

Les hypothèses de l'INSEE de 2012, évaluaient les besoins en logements de la commune comme suit :

- sur la période de 2012/2017 : 2 223 logements ;
- sur la période 2017/2027 : 6 935 logements ;
- sur l'ensemble de la période 2012 à 2027 : 9 158 logements.

Soit un total d'un peu plus 5 013 logements à construire pour répondre au besoin de la population à l'horizon 2027.

Pour conclure, une étude plus fine de l'INSEE du mois d'octobre 2019 (« Les villages de Mayotte en 2017 ») précise que le village de Majicavo-Koropa fait partie de la catégorie des villages de Mayotte cumulant le plus de difficultés en termes de formation, d'emploi et des conditions de logement. Il s'agit du village le plus cette catégorie.

**3** L'habitat en tôle se concentre sur Mamoudzou et ses alentours  
Nombre de résidences principales et part de maisons en tôle\* selon la commune à Mayotte en 2017



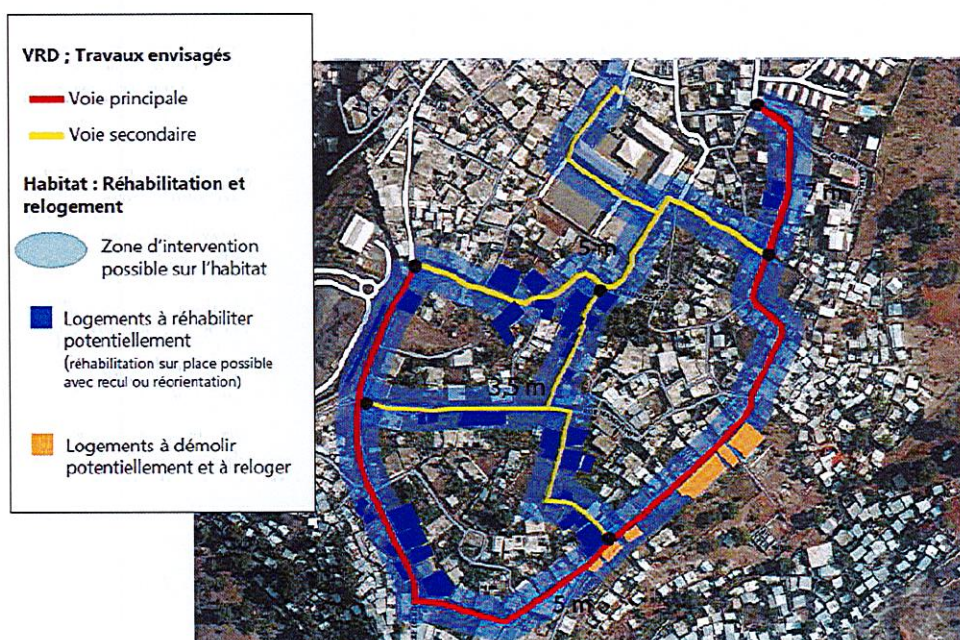
## 1.2 Le projet d'aménagement

### 1.2.1 La description du projet

#### *Contexte et objectifs généraux :*

Les problématiques de surpopulation, d'habitat informel, et d'insalubrité ont conduit à retenir le quartier de Majicavo-Koropa comme bénéficiaire du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le projet de renouvellement urbain doit d'abord permettre l'amélioration des conditions de logement, du cadre de vie des habitants de ce quartier, puis envisager la densification du village afin de répondre aux besoins croissant de la population tout en préservant les espaces agricoles et naturel.

Afin de répondre aux urgences des dysfonctionnements urbains et de créer les prémices d'un aménagement à plus grande échelle, l'ANRU a permis le démarrage anticipé, dans le cadre du protocole de préfiguration, de certaines opérations : l'amélioration d'un premier réseau viaire interne à Bandrajou et la réhabilitation, dans une démarche expérimentale, des constructions qui le bordent.



*Lien entre voirie et réhabilitation de l'habitat - approche initiale*

Bien qu'aujourd'hui indépendantes sur le plan technique, les deux opérations restent étroitement liées en ce qu'elles visent un objectif commun : initier l'amélioration du cadre de vie de habitants et le développement organisé du quartier.

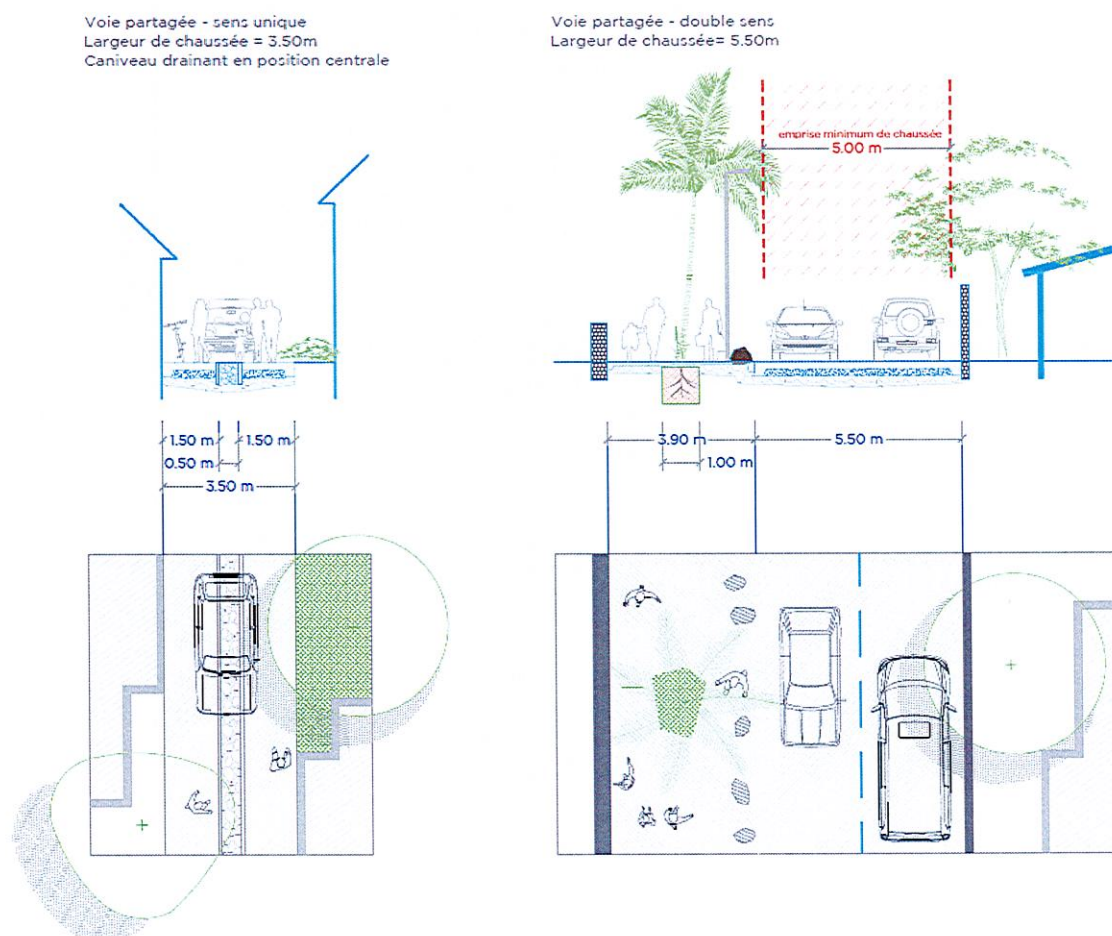
#### *Caractéristiques :*

Un maillage viaire inadapté à la fréquentation du site par la population mais aussi au passage des secours et des services urbains essentiels (collecte des ordures, distribution du courrier), des réseaux insuffisants voire inexistant, sont autant de facteurs qui viennent aggraver la situation d'exclusion et de risques dans laquelle se trouvent certains habitants.

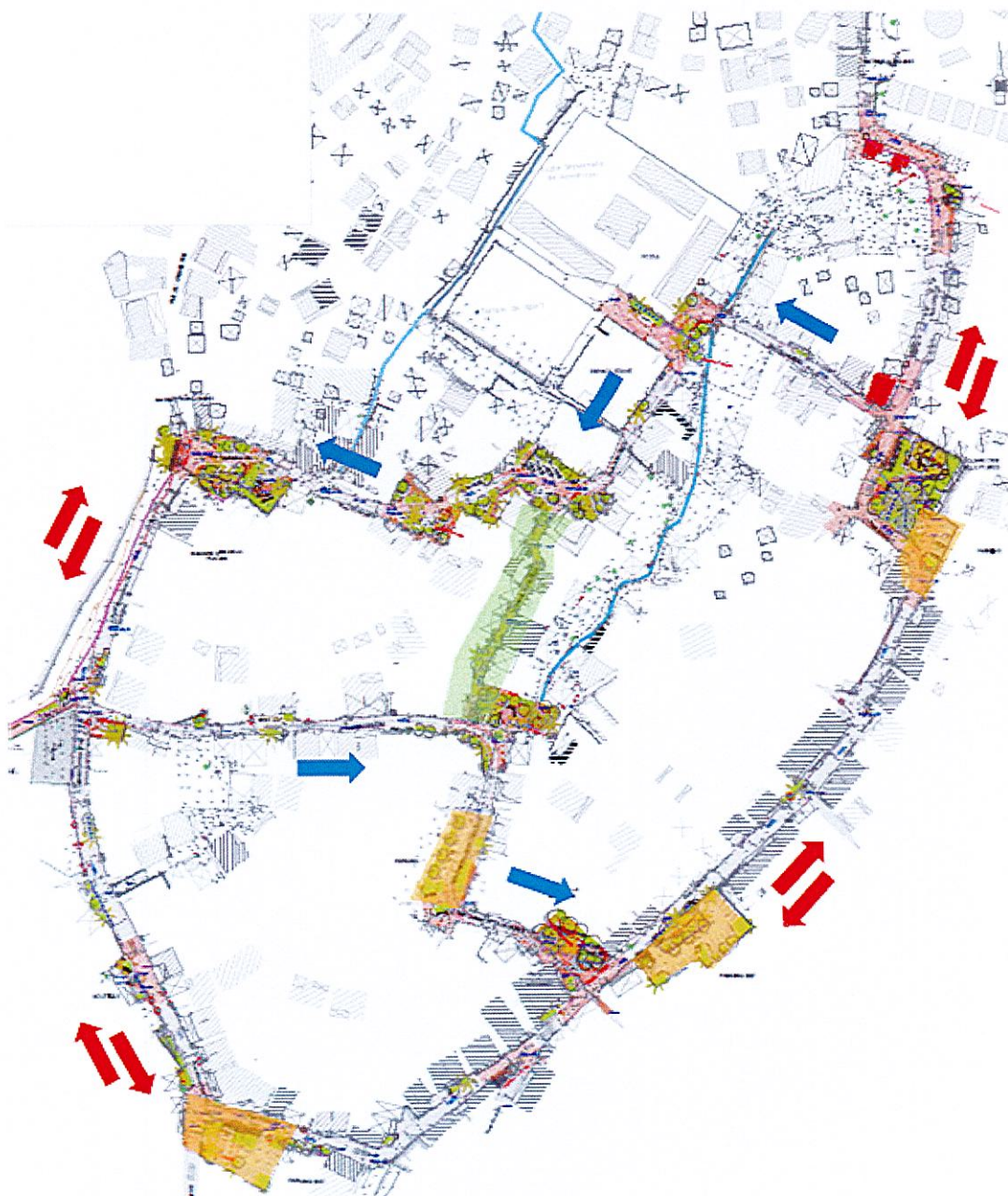
Le projet d'amélioration de la trame viaire de Bandrajou vise à prévenir l'aggravation de cette situation.

Pour ce faire, plusieurs voies feront l'objet d'aménagement différenciés, afin de répondre de façon efficace et optimisée aux flux de circulation, aux habitudes de déplacement et aux besoins de la population

- une voie principale, que la maîtrise d'ouvrage et la population ont souhaité à double sens. D'une largeur minimale de 5 m, cette voie est dans la mesure du possible bordée de trottoirs. Les contraintes topographiques ont néanmoins conduit à envisager l'aménagement de certains tronçons en circulation alternée et voie partagée.
- des voies secondaires, d'une largeur minimale de 3,5 m, à sens unique, permettent d'optimiser la desserte interne du quartier. Ces voies sont partagées entre les différents modes de déplacement et accessibles aux services de secours, d'assainissement, postal, *etc.*
- un chemin piéton relie les deux voiries secondaires au cœur du quartier
- 77 places de stationnement viennent compléter ce dispositif ; elles sont réparties, pour 36 d'entre elles, le long des voies, les 41 restantes étant regroupées en 4 parkings.

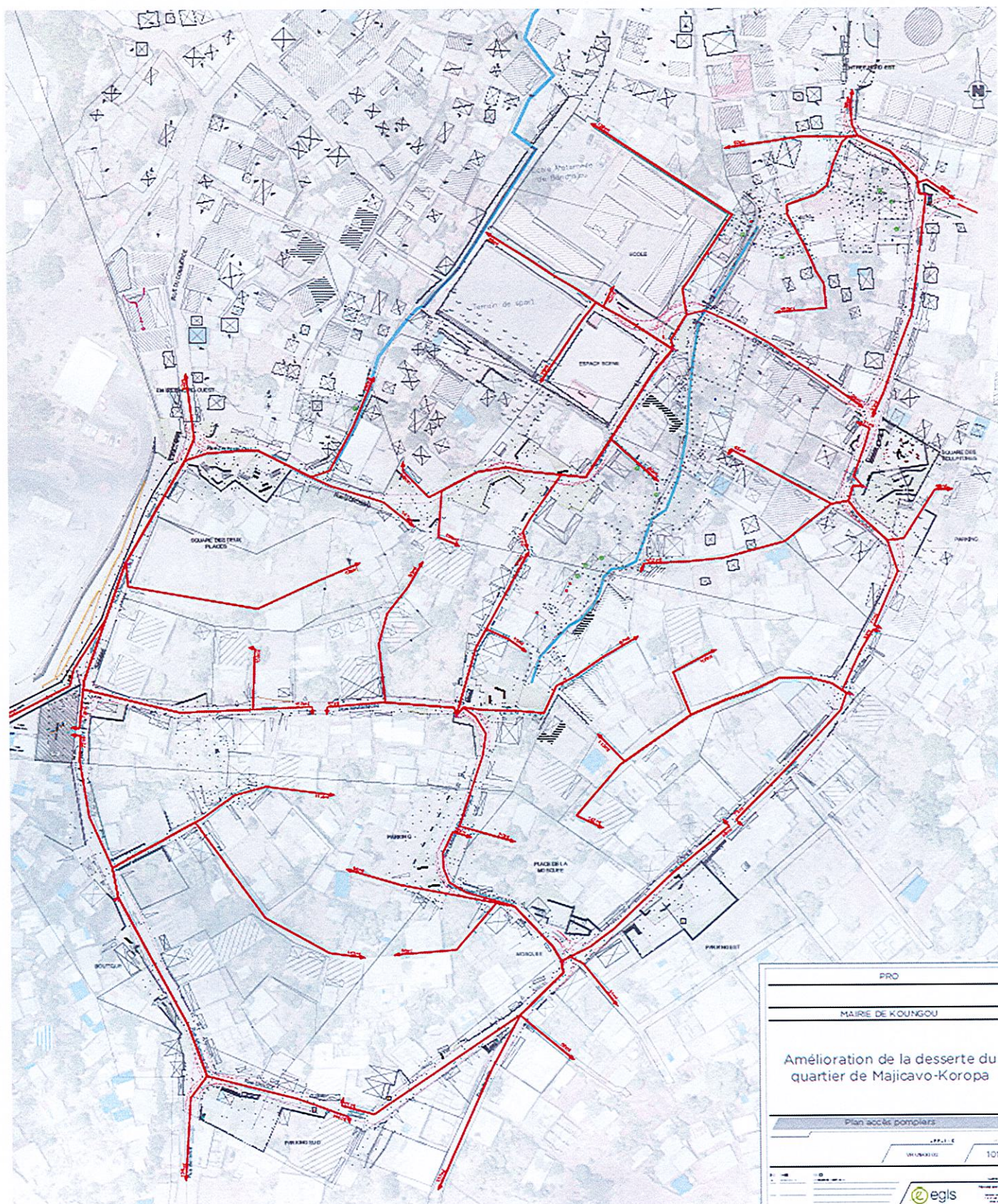


Egis, phase PRO - Deux profils types : la voie principale (à droite) et les voies secondaires (à gauche)



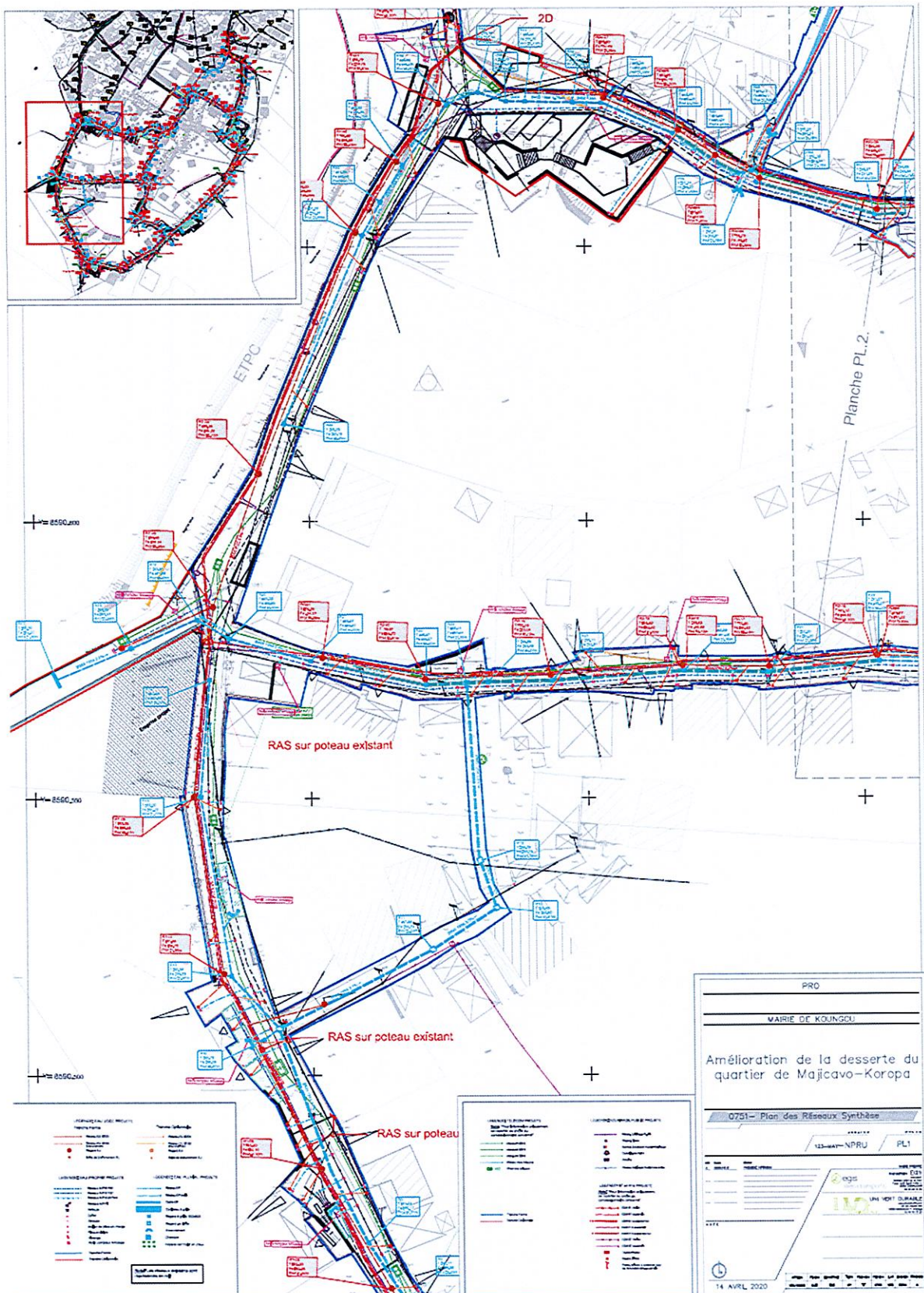
*Egis, phase PRO - Une voie principale à double sens, deux voies secondaires à sens unique, un chemin piéton et 77 places de stationnement*

D'un point de vue fonctionnel le projet permettra d'améliorer l'accessibilité et la desserte interne du quartier et le déploiement des services de base : secours, réseaux divers, collecte des déchets et service postal.



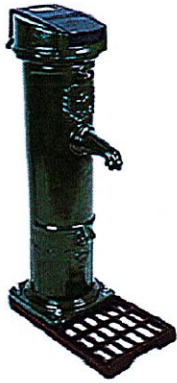
*Egis, phase PRO - Plan des accès pompier : poteaux incendies, distances maximales depuis le poteau incendie et rayons de giration (plan général et l'exemple de l'accès aux équipements scolaires et sportifs)*

Les réseaux secs et humides feront l'objet d'une mise à niveau, afin de garantir le raccordement de toutes les constructions dans les conditions de sécurité exigées.

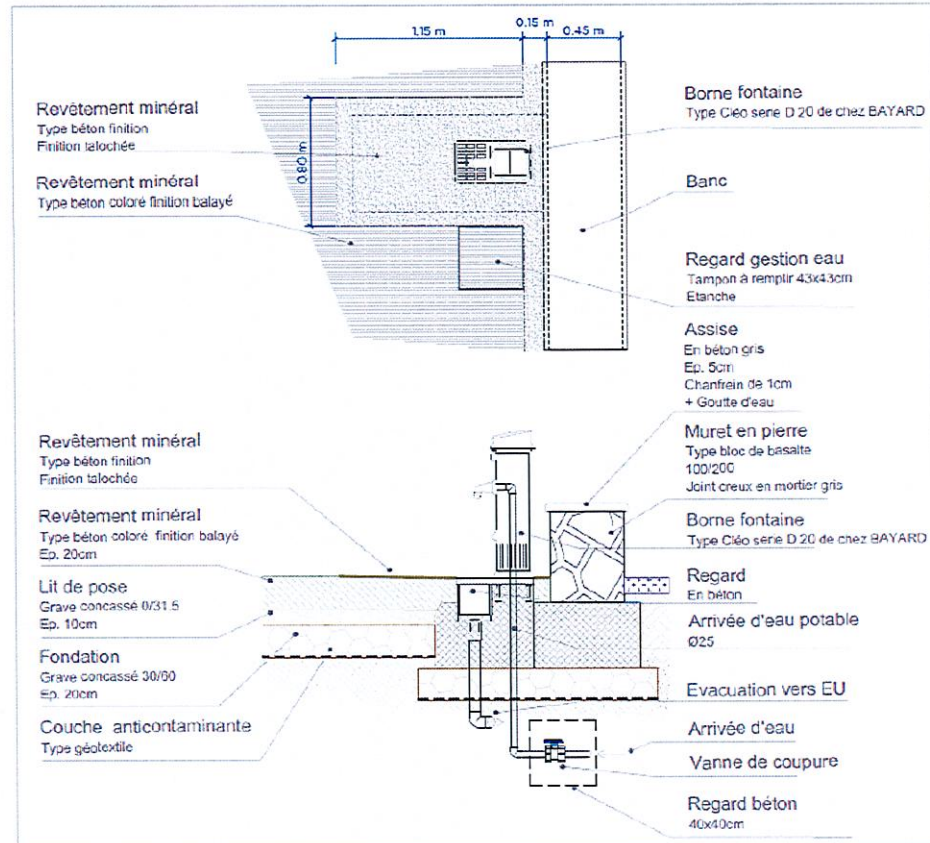




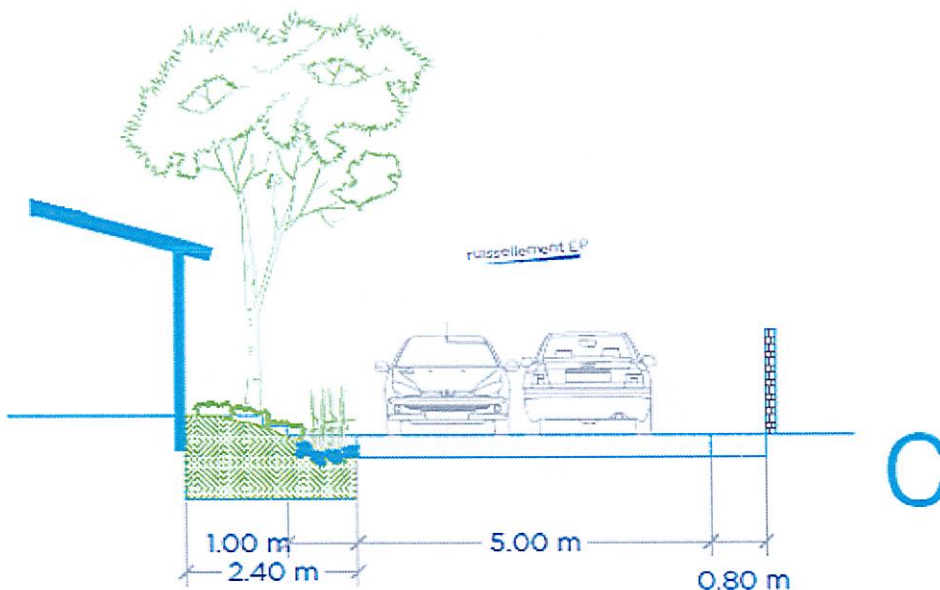
En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la distribution de l'eau potable, elles seront optimisées par des aménagements spécifiques : un traitement de surface des eaux pluviales, par des moyens paysagers apportera une plus-value qualitative et augmentera le confort des usagers, tandis que la répartition de bornes-fontaines monétiques permettra d'augmenter le nombre de bénéficiaires des aménagements.



**Borne fontaine monétique**  
Type modèle D2 20  
CLEO – France  
Environnement

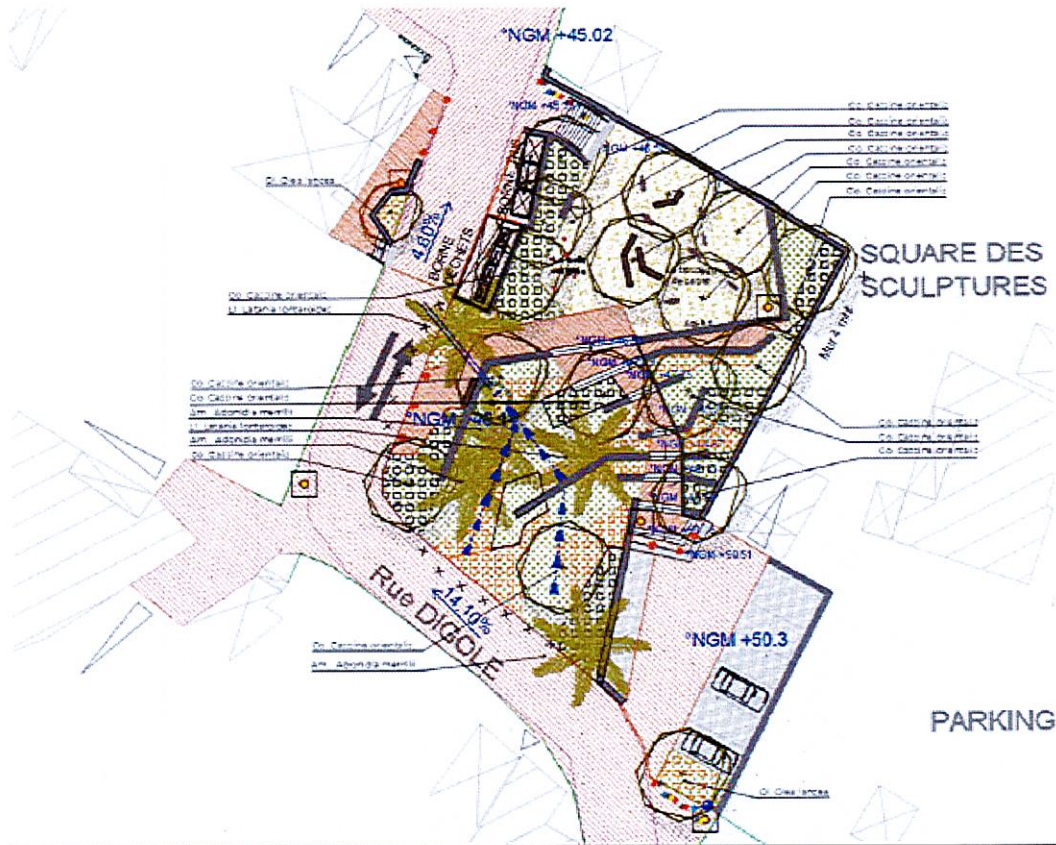


Egis, phase PRO - Installation de bornes fontaines pour compléter le déploiement du réseau d'eau potable



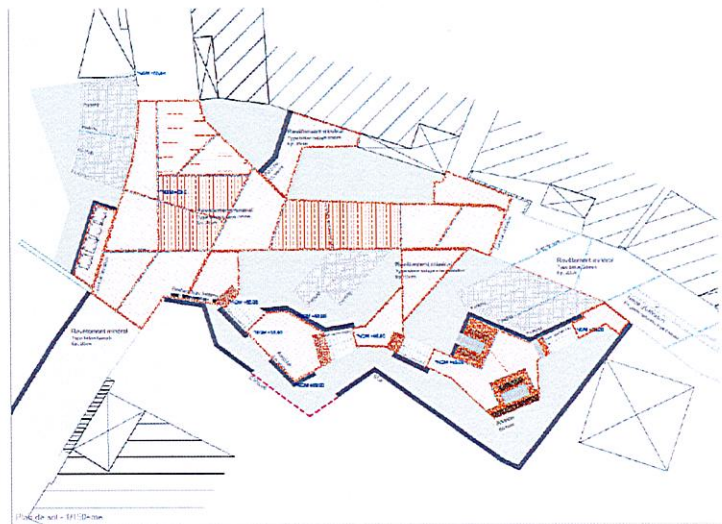
Egis, phase PRO - Gestion paysagère des eaux pluviales en complément d'un réseau conventionnel (drains...)

Les espaces publics projetés ont vocation à améliorer le confort d'usage des habitants : par leur capacité à accueillir des points de collecte des déchets, des boîtes à lettres, des bornes fontaines, des mobiliers divers (cf. 5 - description des ouvrages) ils complètent l'aménagement de la voirie. Répartis sur l'ensemble du périmètre ils seront des espaces fonctionnels mais aussi de rencontre et de loisirs, destinés à des publics variés.



## REVÊTEMENTS SOLS

Voiries, chemins, venelles et places



Extrait de plan Square des Deux Places

*Egis, phase PRO - L'aménagement des espaces publics (mobilier, végétation, traitement du sol) répond à un objectif fonctionnel et de confort.*



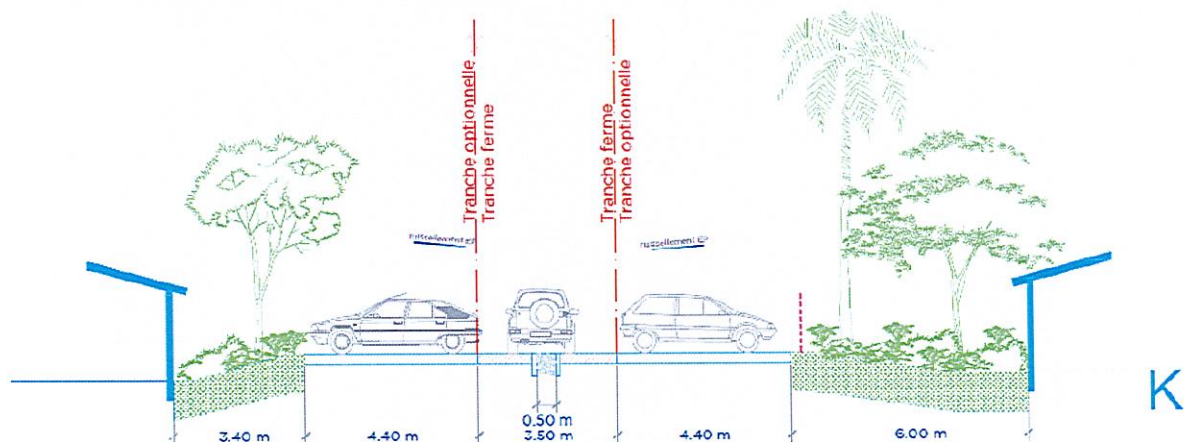
Egis, phase PRO - Perspective d'aménagement

### Répartition en tranches :

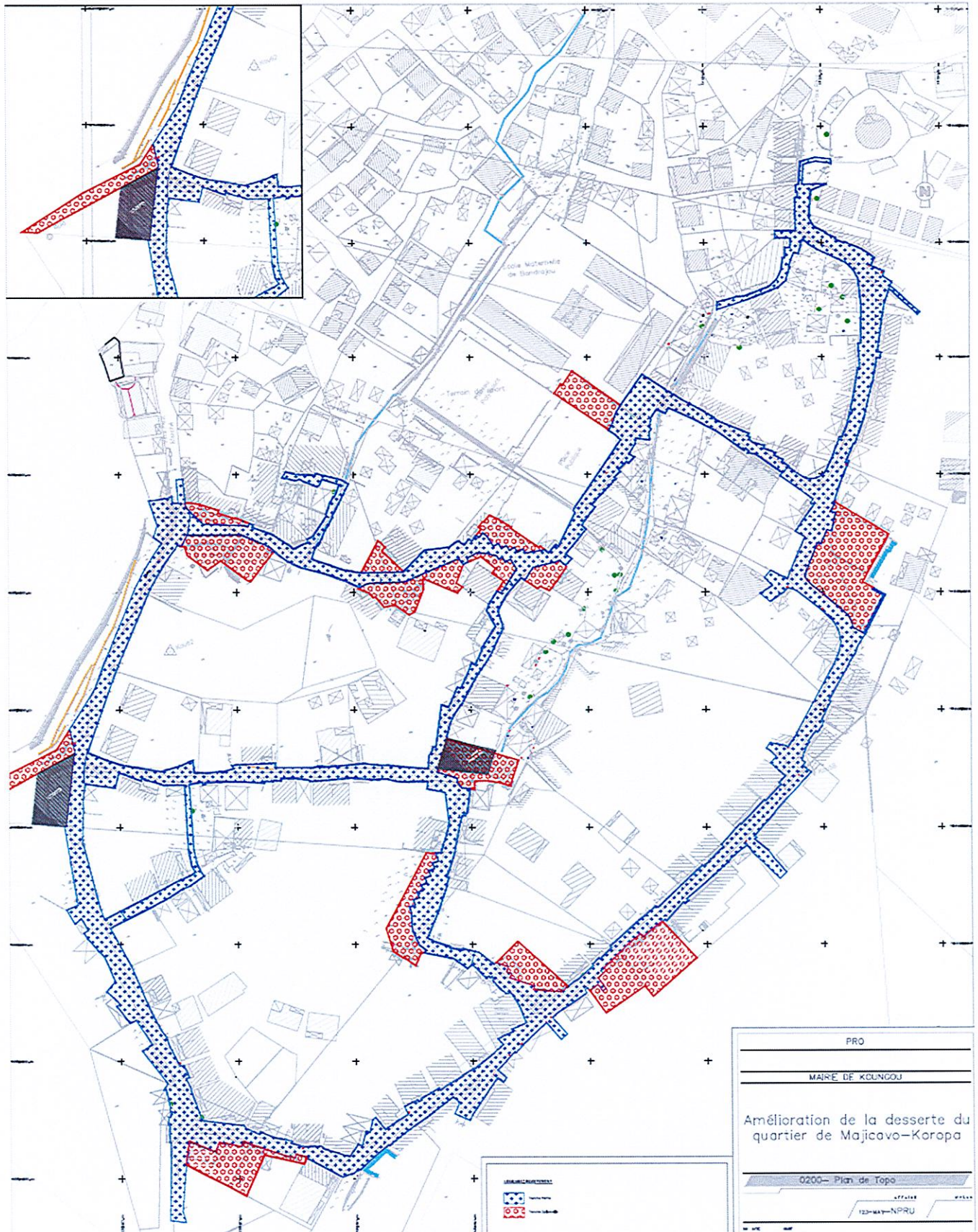
L'opération se déroulera en plusieurs tranches :

- Une (1) tranche ferme portera sur la réfection de la voirie au sens strict et le déploiement des réseaux divers. Elle a pour but de répondre aux urgences fonctionnelles et sanitaires du quartier. Elle porte sur l'emprise de voirie.
- Trois (3) tranches optionnelles, dites qualitatives, permettront d'aménager progressivement les espaces adjacents (placettes et bas-côtés) et d'augmenter le confort d'usage des habitants.

Le schéma suivant présente une des situations concernées



Egis, phase PRO - Répartition entre tranche ferme et tranche optionnelle : Rue Gorosso (voie secondaire)



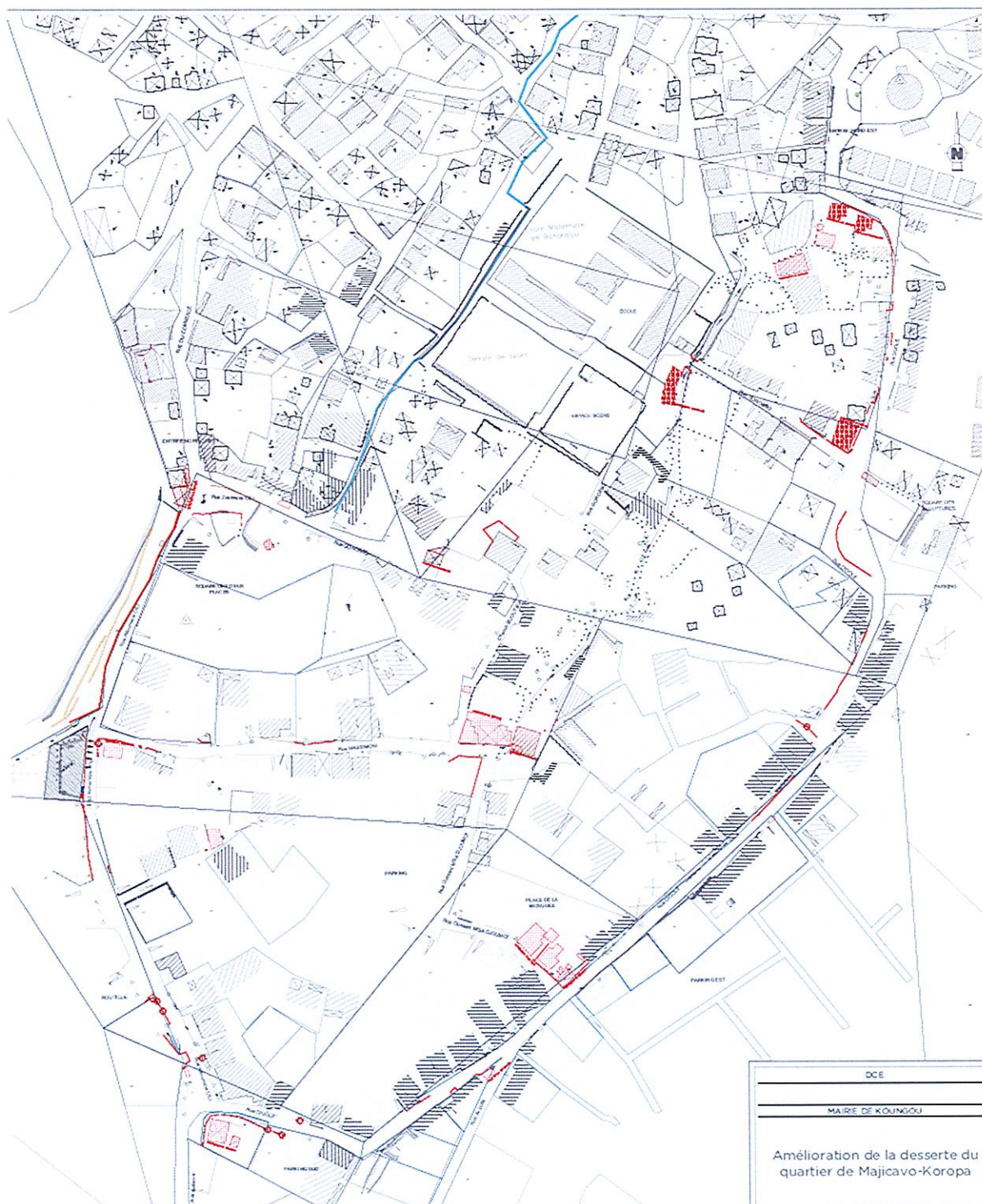
Egis, phase PRO - Une répartition entre tranche ferme fonctionnelle (bleu) et tranches optionnelles qualitatives (rouge)

*Avancement des études et calendrier prévisionnel :*

La phase PRO est en cours de validation. Le démarrage des travaux est prévu au premier trimestre 2021 ; décomposée en plusieurs tranches (cf. supra), l'opération se déroulera sur 24 mois.

*Préalables : nivellement et démolitions*

L'opération induit une dizaine de démolitions de logements en tôle ainsi que de murets, clôtures, etc. afin de bénéficier de l'emprise nécessaire aux aménagements et de réaliser les nivellements préalables. Les occupants des logements démolis seront relogés.



*Egis, phase PRO - Plan des démolitions*

Comme évoqué plus haut, l'opération VRD vise à doter le quartier d'un réseau d'assainissement et à y raccorder l'ensemble des constructions. Des regards de branchements seront mis en œuvre en limite de parcelles et permettront aux riverains de raccorder leurs effluents. Ils permettront également de s'assurer de la conformité des eaux usées rejetées par rapport à la législation en vigueur, les usagers ayant l'obligation de s'y conformer.

Il a été décidé, en coordination avec le SMEAM, de créer une station d'épuration provisoire de 1 000 équivalents-habitants afin de collecter les eaux usées de ce réseau. Une emprise de 800 m<sup>2</sup> a d'ores et déjà été identifiée pour accueillir cet équipement mais doit à ce jour être précisée. Les parcelles concernées feront donc l'objet d'un autre dossier.

En outre, une opération expérimentale de réhabilitation de l'habitat portera sur une quelques constructions situées aux abords immédiats de la voirie améliorée. Il s'agira, dans la limite de la faisabilité technique et financière, d'apporter une aide pour la finition des étages, en vue de compléter l'offre de logement et d'améliorer l'image du quartier.

Les deux opérations conjointes permettront d'initier le renouvellement du quartier sous ses différents aspects et doivent servir d'effet levier et d'effet vitrine pour enclencher de nouvelles interventions. Elles supposent d'entamer des démarches d'acquisitions et de régularisations foncières.

### 1.2.2 Les objectifs du projet

Les principaux objectifs de l'opération d'aménagement de la voirie de Bandrajou sont :

- le désenclavement le quartier Bandrajou et par la même occasion des parcelles concernées par l'opération NPNRU,
- l'aménagement des voies,
- la liaison du quartier aux autres parties du village,
- l'amélioration des conditions et du confort de vie des habitants avec la création des espaces publics et des places de stationnement.

Les espaces publics vont être aménagés de sorte à devenir des véritables lieux de vie pour les habitants. Il s'agit de :

- Permettre aux piétons de circuler en toute sécurité,
- Rendre le quartier plus accessible aux services de secours et de collecte de déchets,
- Permettre une gestion des eaux pluviales.

## 1.3 Les raisons ayant conduit au choix du site

Dans cette partie il sera question :

- de décrire l'emplacement du site,
- d'énoncer les raisons ayant conduit au choix du site.

### 1.3.1 La localisation du site

Le périmètre de l'opération de voirie de Bandrajou se situe dans la zone urbaine Ua, à l'image des quartiers les plus anciens. Il est entouré :

- des zones à urbaniser 1 AUc, 2 Aua qui font le lien avec Majicavo-Lamir
- d'une zone d'activités économiques (ETPC COLAS, « Dubaï » une zone commerçante reconnue sur toute l'île)

- d'une zone touristique (équipements sportifs et touristiques, pointe littorale)
- de zones naturelles NL (le long de la nationale, la ravine, espace naturel majeur entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir).

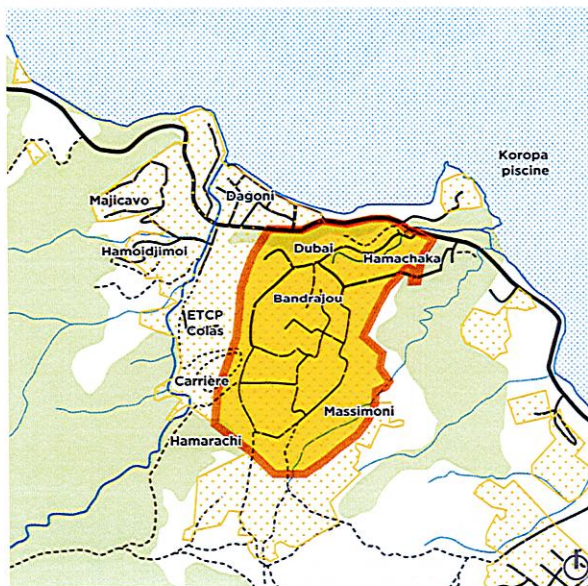


Figure 4 : Présentation APV EGIS- 08/2019

### 1.3.2 Le choix du site

Comme indiqué dans le 1.1 de la présente notice, le village de Majicavo-Koropa connaît divers dysfonctionnements urbains, tels que :

- son enclavement, le quartier étant enserré entre le site d'ETPC Colas à l'Ouest, la zone naturelle du PLU (coulée verte) à l'Est, et la présence massive d'habitat insalubre au Sud,
- l'absence de trame viaire maillée, ce qui implique des voies existantes saturées, des chemins piétons en terre de mauvaise qualité et dangereux en saison des pluies, un système de collecte des eaux pluviales inefficace,
- une absence de collecte des déchets sur toute la moitié sud du village en raison des difficultés d'accès,
- un déploiement très limité et peu sécurisé des réseaux de base, avec de nombreux raccordements sauvages, des coffrets et poteaux en limite de propriété,
- un habitat privé dégradé et spontané qui constitue un parc social de fait.

L'opération de voirie de Bandrajou a été programmée afin de répondre à ces dysfonctionnements nombreux. L'objectif est que cet aménagement soit un préalable à l'amélioration globale du fonctionnement du quartier. Cette ambition s'exprime par :

- Des voies utilisables pour tout véhicule, facilitant ainsi le trafic et désenclavant le quartier qui souffre régulièrement de congestion. Ceci permettra l'accessibilité des services (déchets, SDIP...), pour garantir la sécurité des habitants et un meilleur confort de vie.
- L'augmentation des capacités de stationnement, afin de libérer l'emprise de la voirie impactée par le stationnement informel.



- La création d'espaces publics, de lieu de convivialité ombragés, d'aires de jeux ou encore de zones piétonnes et de circulation douce.
- La mise en conformité des réseaux : eaux pluviales, enfouissement de l'électricité, reprise du réseau d'eau potable, ainsi que la création d'un réseau d'assainissement. L'enjeu est ici d'améliorer la sécurité des habitants et la protection de l'environnement.
- La réhabilitation des constructions le long de la voirie les plus dégradées, reprendre les limites de propriété, améliorer le cadre de vie...

De plus, l'aménagement de la voirie dans Bandrajou amorce la future liaison avec Majicavo-Lamir voire Kawéni. La liaison entre ces trois villages paraît évidente afin de désengorger la Nationale qui concentre les flux de véhicules et est saturée aux heures de pointes.

Enfin, cette opération facilitera les futurs travaux qui seront réalisés dans le cadre du projet NPNRU Majicavo-Koropa, en permettant l'accessibilité des opérations de construction de logements sociaux identifiées dans le PLU, ou encore de groupes scolaires comme indiqué dans le Schéma directeur des écoles en cours d'élaboration.

## 1.4 Contexte réglementaire et environnemental

Il sera abordé de manière succincte :

- le document d'urbanisme applicable sur la commune,
- le document réglementaire qui régit les risques,
- tous les points environnementaux susceptibles d'impacter ou non le projet.

### 1.4.1 Le Plan Local d'Urbanisme

La commune de Koungou est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 16 janvier 2011, modifié à deux reprises en 2012 et 2013. De plus, le PLU a fait l'objet d'une modification par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en mai 2014. Par délibération en date du 10 novembre 2014, le conseil municipal a approuvé de nouveau le PLU de Koungou.

Le plan local d'urbanisme fixe les règles d'occupation du sol (où, quoi et comment construire) à travers un plan de zonage et un règlement. C'est également un document de planification. Il a pour objet de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui s'appuie sur un diagnostic (évolution démographique, contexte économique, aménagement de l'espace, consommation de terres pour l'urbanisation, équilibre de l'habitat, équipements et services, transports et déplacements, etc.).

Le PADD a fixé les orientations suivantes pour Majicavo-Koropa :

- Le maillage de liaisons structurantes et secondaires,
- Le développement de l'urbanisation entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir avec la création de voies de liaison :

- ✓ une liaison Majicavo-Lamir par les hauts, sur le tracé de la piste existante, lien entre ZAC Hamaha-Mamoudzou et le sud de Bandrajou
- ✓ une liaison à mi-pente
- ✓ Des liaisons RN aux lignes hautes.

Le projet d'aménagement tel qu'il est présenté répond globalement aux orientations prévues par le PADD (création de voiries, places de stationnements, espaces publics).

#### 1.4.2 Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La commune est dotée d'un PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 14 février 2019.

Le site concerné par le projet se positionne en cuvette. Il est entouré de risques de mouvements de terrain et traversé par les aléas inondation. Le projet devra tenir compte de ces risques et aléas recensés sur le site. Face à ces risques, le projet prévoit de mettre en valeur :

- des transparences hydrauliques et des corridors écologiques à retrouver par la trame des ravines entre montagne et océan,
- de mettre en place la trame verte et bleue,
- un projet paysagé en lien avec la gestion des eaux pluviales.

En aval du quartier, le long de la nationale, la zone est concernée par un aléa fort chutes de blocs et glissement de terrain.

Pour faire face à la gestion de l'aléa fort chutes de blocs et glissement de terrain, dans le cadre du projet, la tenue des sols sera garantie par une reconquête écologique des milieux, la non-urbanisation de ces zones, et **la diffusion des eaux pluviales en amont.**

**Le site n'est concerné par aucun risque technologique.**

#### 1.4.3 Le site présente peu de contraintes urbanistiques et environnementales

En application du tableau de nomenclature du guide des études d'impact, le projet ne serait pas soumis à une étude d'impact.

Selon la nomenclature loi sur l'eau (article R.214-1 du Code de l'environnement), le projet sera soumis à la rubrique 2.1.5.0 pour les travaux de gestion des eaux pluviales prévus.

La surface étant inférieure à 20 hectares, il s'agira d'un dépôt de dossier de déclaration. Ce dossier a été déposé à la DEAL le 29 novembre 2019.

Le projet consiste en l'aménagement de la voirie, de places de stationnements et d'espaces publics au sein d'un milieu déjà urbanisé. Actuellement presque toutes les parcelles sont bâties. De ce fait, sur le plan environnemental, le site ne présente pas de contraintes ou d'enjeux environnementaux importants (notamment sur le plan faunistique et floristique) et n'est pas concerné par des protections spécifiques environnementales (Natura 2000 ...) ou des inventaires (ZNIEEF).

Au-delà du contexte réglementaire, le projet intègre dans sa conception, une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme. C'est à dire la prise en compte du développement durable de son élaboration à sa réalisation dans le but

d'offrir aux habitants des espaces confortables soucieux de la préservation de l'environnement. Cela se traduit notamment par :

- la mise en place de plantation pour offrir des trottoirs ombragés,
- l'accompagnement des riverains à l'aménagement des limites (plantations, clôtures entretiens),
- la gestion de déchets et des espaces publics,
- etc.

## 1.5 L'utilité publique du projet

Il s'agit dans cette partie d'évoquer :

- les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique,
- le bilan avantages/inconvénients de l'opération,
- la nécessité de recourir à l'expropriation.

### 1.5.1 Les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique

Rappelons que le présent projet d'aménagement s'inscrit dans un projet d'ensemble, à savoir le NPNRU Majicavo-Koropa. Dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, un diagnostic territorial a été réalisé, ce dernier démontre tous les dysfonctionnements urbains du village.

Bandrajou est un quartier de Majicavo-Koropa caractérisé par une quasi-absence de réseau viaire, des voiries dans un état déplorable, l'inexistence de places de stationnement, d'espaces publics comme indiqué plus haut. L'absence de ces infrastructures crée de l'insécurité, des problèmes d'insalubrité, un manque de confort pour les habitants du quartier et, plus largement, pour les personnes qui fréquentent le lieu de manière occasionnelle.

Partant de ce constat, le projet de voirie et les aménagements connexes qui vont être réalisés répondent à plusieurs considérations d'intérêt général qui permettent de justifier l'utilité publique du projet. Dans la mesure où en mettant en œuvre le projet, la commune de Koungou assurera la sécurité de sa population en limitant les risques de tous types et permettra aux habitants d'avoir un confort de vie plus élevé.

De plus, il convient de mettre l'accent sur le fait que le projet n'induit pas d'incidences négatives pour l'environnement naturel, mais qu'au contraire, il engendre un impact positif pour l'environnement humain.

### 1.5.2 Bilan Avantages/ Inconvénients de l'opération

Au regard des arguments présentés précédemment, il apparaît que le bilan coût/avantages de cette opération est clairement positif, notamment sur les thématiques suivantes :

- la sécurité des habitants, avec la création d'une voirie principale aux normes et des voiries secondaires,
- l'amélioration du cadre de vie du quartier et du confort des habitants, avec l'aménagement de places de stationnement et d'espaces publics,
- le désenclavement du quartier, avec un accès plus facile pour les habitants mais aussi les services de secours et de collecte des déchets,

- la mise en conformité des réseaux, pour une meilleure sécurité des habitants et protection de l'environnement : instauration d'un système de collecte des eaux pluviales, mise en place de l'assainissement, conformité des réseaux d'électricité (enfouissement) et d'eau potable (reprise des coffrets...)

Parmi les inconvénients, il convient de citer les points suivants :

- le projet nécessitera l'expropriation pour l'aménagement des espaces publics et des placettes,
- la période de chantier est susceptible d'engendrer des nuisances sonores de façon temporaire pour les riverains,
- d'affecter de manière temporaire aussi la circulation des habitants dans le quartier.

Néanmoins, les avantages que représente le projet de voirie de Bandrajou en matière de cadre de vie, de sécurité, de lutte contre l'insalubrité, de désenclavement du quartier, sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

**Ce projet de création de voiries, même s'il suppose une atteinte à la propriété privée, apparaît absolument nécessaire et présente incontestablement un intérêt public.**

### 1.5.3 La nécessité de recourir à l'expropriation

Pour rappel la Commune de Koungou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte ont entamé des discussions avec les propriétaires, dont le foncier est impacté par le projet. Une issue favorable à ces discussions a été trouvée avec l'ensemble des propriétaires concernant la création de voiries, ce qui a donné lieu à des protocoles d'accord avec chacun des propriétaires.

Cependant, concernant les aménagements connexes à la voirie tels que les espaces publics, les placettes et places de stationnement, les discussions entreprises risquent de ne pas aboutir à des acquisitions amiables sur l'ensemble du périmètre. En effet, certains propriétaires ne sont pas réceptifs à ces aménagements et montrent leur opposition. Pour autant, ces espaces publics font partie intégrante du projet de voirie (collecte des déchets, rétention des eaux pluviales, stationnements, etc.) et sont une condition sine qua non à son bon fonctionnement.

C'est pourquoi la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite des démarches amiables qui continueront tout au long de la procédure.

## Conclusion

**Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de Mayotte de déclarer l'opération d'utilité publique.**

**Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la Commune de Koungou.**

## 2 PIÈCE B : MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre du projet de voiries de Bandrajou sis Majicavo-Koropa, le présent paragraphe, a pour objet :

- de mentionner les textes qui régissent :
  - l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P),
  - l'enquête parcellaire,
- d'indiquer la manière dont ces enquêtes (uniquement l'enquête parcellaire, la DUP ayant été traité dans l'avant-propos) s'insèrent dans la procédure administrative,
- de préciser les pièces composant le dossier d'enquête.

Le rappel des textes régissant les enquêtes publiques contribue à une meilleure compréhension de la procédure en cours.

## 2.1 Les principaux textes régissant l'enquête

### 2.1.1 Rappel des principaux codes concernés

Les principaux codes concernés sont les suivants :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Code de l'urbanisme.

### 2.1.2 Rappel des principaux textes législatifs et réglementaires

Les principaux textes qui s'appliquent dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- Le Code de l'expropriation et notamment les articles suivants :
  - les articles L.1, L.110-1 et suivants et R.111-1 et suivants et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
  - les articles L.131-1 à L.141-2 relatifs à l'enquête parcellaire,
  - les articles R.111-1 et suivants relatifs à la désignation du commissaire enquêteur,
  - l'article R.112-4, relatif au contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
  - les articles R.131-3 et suivants, relatif à l'enquête parcellaire,
  - les articles R.132-1 à R.132-14 relatifs à la cessibilité des parcelles.

## 2.2 Insertion de l'enquête dans la phase administrative

### 2.2.1 Les études préalables

Le projet de voiries de Bandrajou a fait l'objet de plusieurs études qui ont porté successivement sur :

- des relevés topographiques,
- une étude technique relative à l'avant-projet, réalisée par le cabinet Egis.

## 2.2.2 Le bilan de la concertation publique

Plusieurs réunions de concertation ont été organisées pour le projet avec le Conseil Citoyen et des habitants du village. Lors de ces réunions, les habitants ont exprimé leurs besoins et donné des recommandations sur le projet :

- ✓ un fort besoin concernant les places de stationnement,
- ✓ un double sens à privilégier pour la voirie principale,
- ✓ des emplacements à réserver pour les points de collecte des déchets et bornes à fontaine,

Les habitants ont fait également état de leur inquiétude sur les délais du projet, et les conditions de démolitions ou de réhabilitations à engager sur les bâtis entravant le projet.

## 2.2.3 L'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement et d'étude d'impact

Le projet n'a pas fait l'objet d'une demande au cas par cas (car il n'y est pas soumis).

Il ne fait également pas l'objet d'une étude d'impact. Cependant, selon la nomenclature loi sur l'eau (article R.124-1 du Code de l'environnement), le projet sera soumis à la rubrique 2.1.5.0 pour les travaux de gestion des eaux pluviales prévus.

La surface étant inférieure à 20 hectares, il s'agira d'un dépôt de dossier de déclaration. Lequel dossier a été déposé à la DEAL le 29 novembre 2019.

## 2.2.4 Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (Tome 1)

Le préfet prendra un arrêté d'ouverture d'enquête.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend les pièces suivantes (au titre de la demande de déclaration d'utilité publique : article R.112-4 du Code de l'expropriation) :

- 1. Une notice explicative et de présentation du projet,
- 2. un plan de situation,
- 3. le plan général des travaux,
- 4. les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5. l'appréciation sommaire des dépenses.

D'autre part, il a été ajouté les éléments suivants :

- 6. La mention des textes qui régissent l'enquête en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête par les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.
- 7. La mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

### 2.2.5 Le dossier d'enquête parcellaire (Tome2)

L'enquête parcellaire est destinée à la recherche des propriétaires, titulaires de droits réels et des autres intéressés ; et à vérifier contradictoirement la détermination des parcelles à acquérir par la Collectivité, autrement dit de délimiter l'emprise foncière nécessaire à la réalisation, dans son ensemble, du projet d'aménagement de la voirie de Bandrajou.

Le dossier d'enquête parcellaire comporte, en application de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation (pour cause d'utilité), les pièces suivantes :

- Le plan parcellaire au 1/1000 ;
- L'état parcellaire.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R.131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

### 2.2.6 L'enquête préalable à la DUP conjointe à l'enquête parcellaire — L'arrêté de cessibilité

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues par l'article R.131-3 et suivant du Code de l'expropriation.

Le préfet procédera à l'enquête parcellaire, visant à déterminer contradictoirement les parcelles à acquérir ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et autres intéressés. L'enquête parcellaire est organisée selon les articles R.131-1 et 131-4 et suivants du Code de l'expropriation.

Une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par l'expropriant, à savoir la commune, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. Les propriétaires auxquels la notification est faite par l'expropriant du dépôt de dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (cf. décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant, réforme de la publicité foncière) ou, à défaut, de donner tous les renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence exiger de présenter oralement leurs observations.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête,



au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder un mois. Le commissaire enquêteur transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent.

Au vu dudit dossier, le préfet déclare le projet d'utilité publique par arrêté, qui vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les parcelles ou les droits réels immobiliers à exproprier.

Soit, à l'issue de l'enquête, conformément à l'article L.132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet détermine par arrêté de cessibilité la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

L'arrêté de cessibilité permettra l'acquisition des parcelles qui y sont mentionnées :

- soit par voie amiable (cession amiable postérieure à la DUP ou ordonnance de donner acte pour les cessions amiables antérieures à la DUP),
- soit par voie de cession forcée (ordonnance d'expropriation qui permet de transférer la propriété au profit de l'expropriant).

### 2.3 Autres démarches administratives postérieures

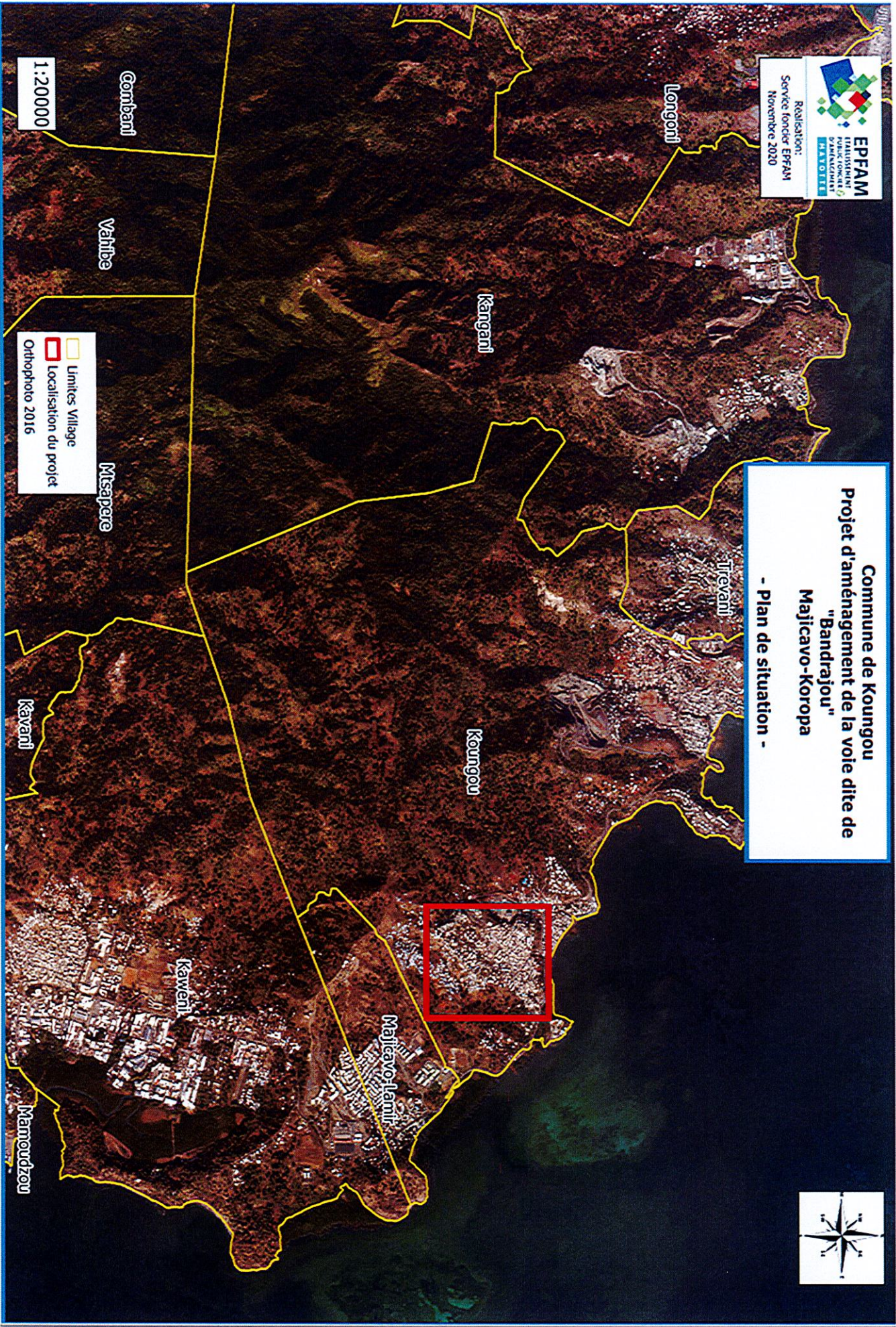
L'indemnisation des propriétaires et des occupants interviendra soit par voie amiable, soit par voie judiciaire.

L'ordonnance d'expropriation relève de la compétence du juge judiciaire. Il lui revient également de fixer le montant des indemnités pour les cas où ces dernières n'auront pas pu être fixées à l'amiable.

Après la déclaration d'utilité publique, indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, pour le compte de la commune de Koungou qui sera bénéficiaire de l'expropriation.

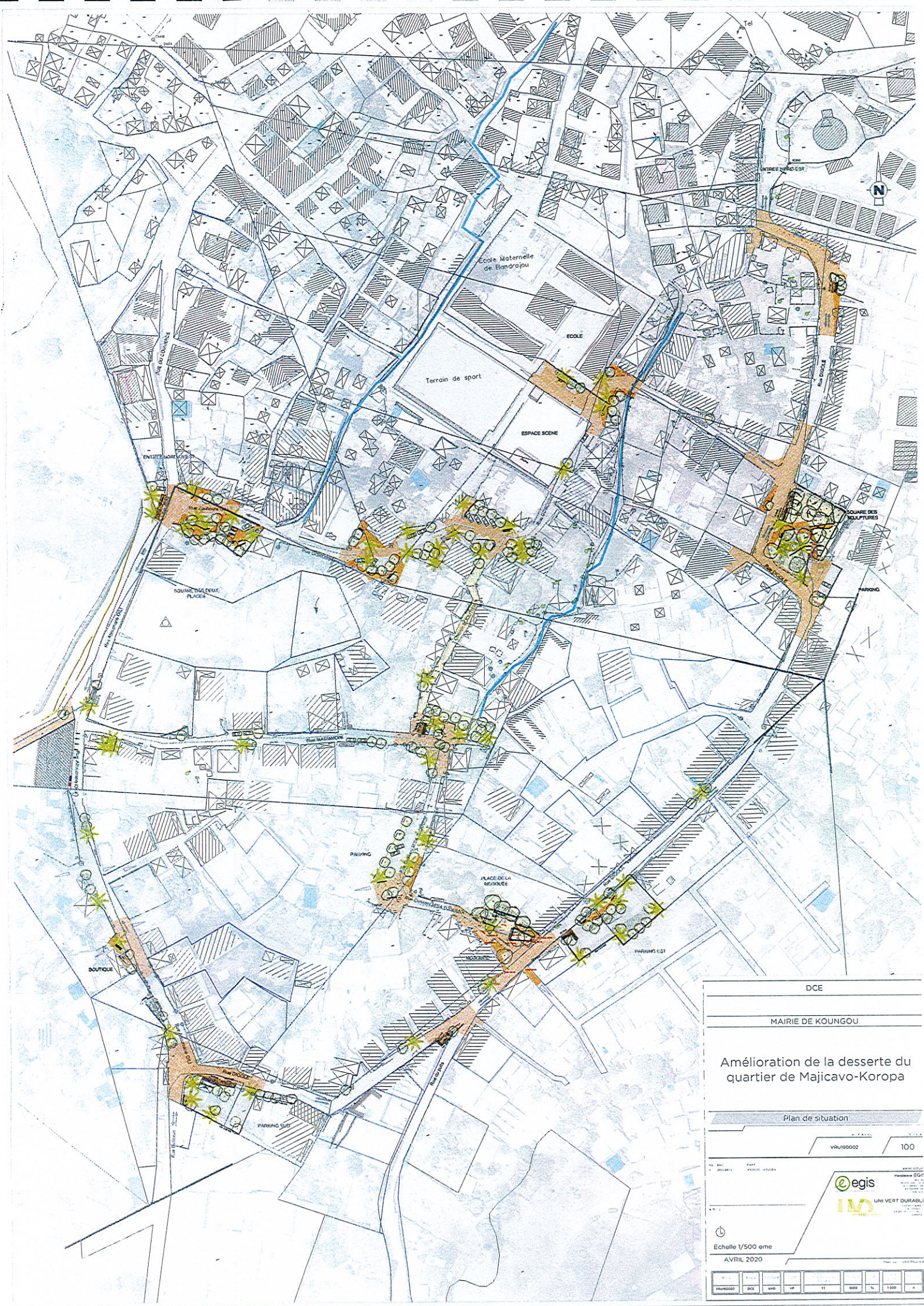
## 3 PIÈCE C : PLAN DE SITUATION DU PROJET

**Commune de Koungou**  
**Projet d'aménagement de la voie dite de**  
**"Bandrajou"**  
**Majicavo-Koropa**  
**- plan de situation -**



1:20000

Limites Village  
Localisation du projet  
Orthophoto 2016



DCE	
MAIRIE DE KOUNGOU	
Amélioration de la desserte du quartier de Majicavo-Koropa	
Plan de situation	
VRU190002	100
Echelle 1/500 ème	
AVRIL 2020	
VRU190002	001

## 4 PIÈCE D : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



**TYPE DE SOL**

- Revêt. 01 Circulation partagée
- Revêt. 02 Espace partagé
- Revêt. 03 Espace piéton
- Revêt. 04 Stationnement
- Revêt. 05 Circulation partagée
- Revêt. 06 Square
- Exister.

**AUTRES**

- Sens de circulation
- Strada chicanes
- Strada chicanes
- Construction existante
- Par. muré, clôture existante
- Par. muré, clôture existante
- Strada chicanes
- Strada chicanes
- Strada chicanes

**MOBILIER**

- Plan de stationnement et/ou vélos
- Plan 01 Abris
- Plan 02 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 03 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 04 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 05 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 06 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 07 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 08 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 09 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 10 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 11 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 12 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 13 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 14 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 15 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 16 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 17 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 18 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 19 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 20 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 21 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 22 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 23 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 24 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 25 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 26 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 27 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 28 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 29 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 30 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 31 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 32 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 33 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 34 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 35 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 36 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 37 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 38 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 39 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 40 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 41 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 42 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 43 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 44 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 45 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 46 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 47 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 48 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 49 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 50 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 51 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 52 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 53 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 54 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 55 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 56 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 57 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 58 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 59 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 60 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 61 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 62 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 63 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 64 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 65 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 66 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 67 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 68 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 69 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 70 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 71 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 72 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 73 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 74 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 75 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 76 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 77 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 78 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 79 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 80 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 81 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 82 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 83 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 84 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 85 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 86 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 87 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 88 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 89 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 90 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 91 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 92 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 93 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 94 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 95 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 96 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 97 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 98 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 99 Ruche amovibles dans le végétation
- Plan 100 Ruche amovibles dans le végétation

**VEGETAL**

- Plantif.
- Enrichissement avec haies EP
- Arbres et palmiers de haute tige à planter
- Arbres existants conservés
- Arbres existants conservés
- Arbres existants conservés

DCE

MAIRIE DE KOUNGOU

Amélioration de la desserte du quartier de Majicavo-Koropa

Plan d'aménagements

VRU/00002 900

egis

UN VERT DURABLE

Echelle 1/500 ème

AVRIL 2020

VRU/00002	DCE	VRU	VRU	11	0000	11	1000
-----------	-----	-----	-----	----	------	----	------

## 5 PIÈCE E : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

## 5.1. Voirie principale

La voirie principale est à double sens avec une largeur minimale de 5 m. La voie sera accompagnée ponctuellement d'une noue végétalisée. L'éclairage sera adapté par le positionnement de mâts bidirectionnels.

Lorsque l'emprise le permet, la voie est élargie pour favoriser les modes de déplacements doux, la plantation de végétaux et des places de stationnements informelles.

La chaussée sera épaulée lorsque cela est nécessaire par des murs de soutènements ou des soubassements de murs de clôtures.

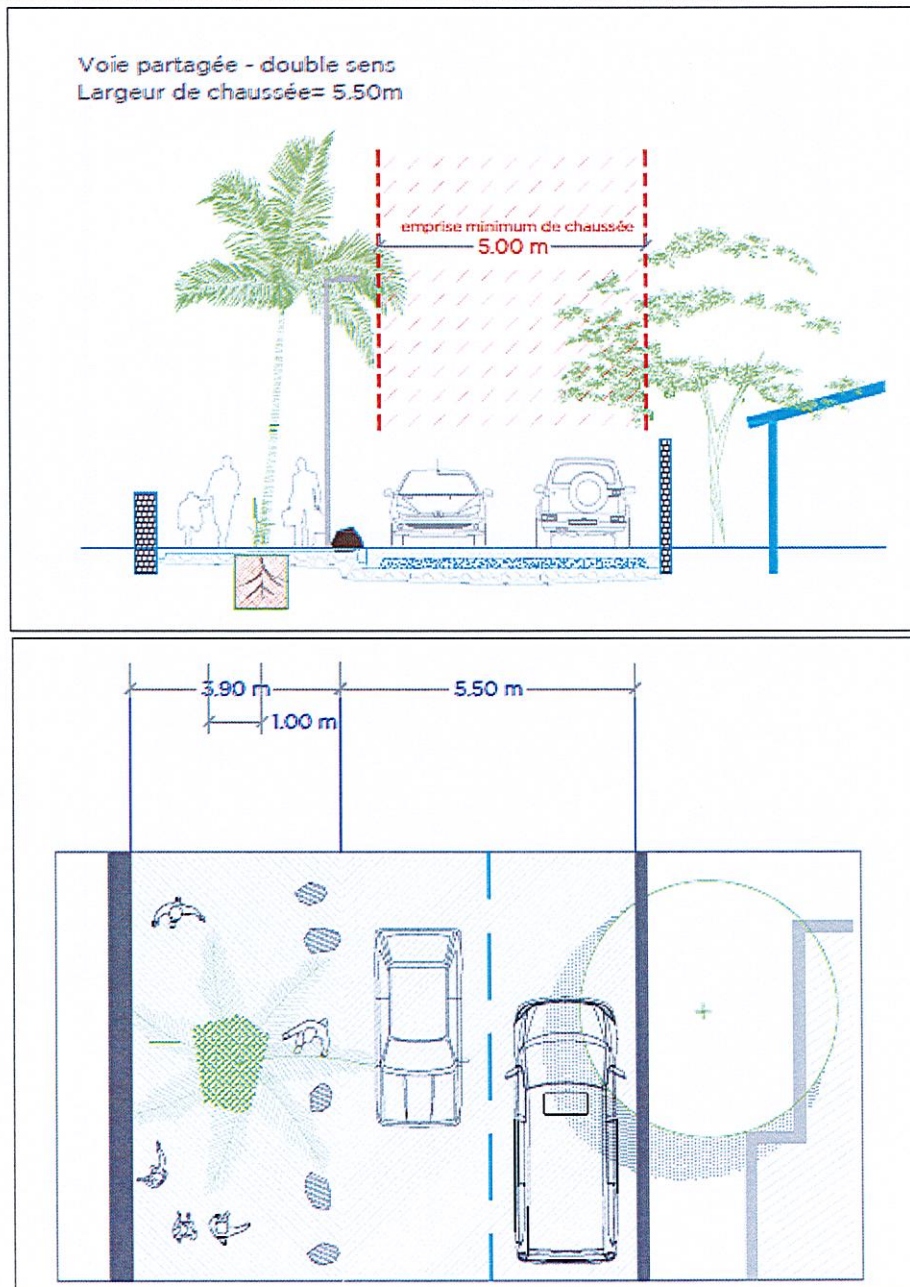
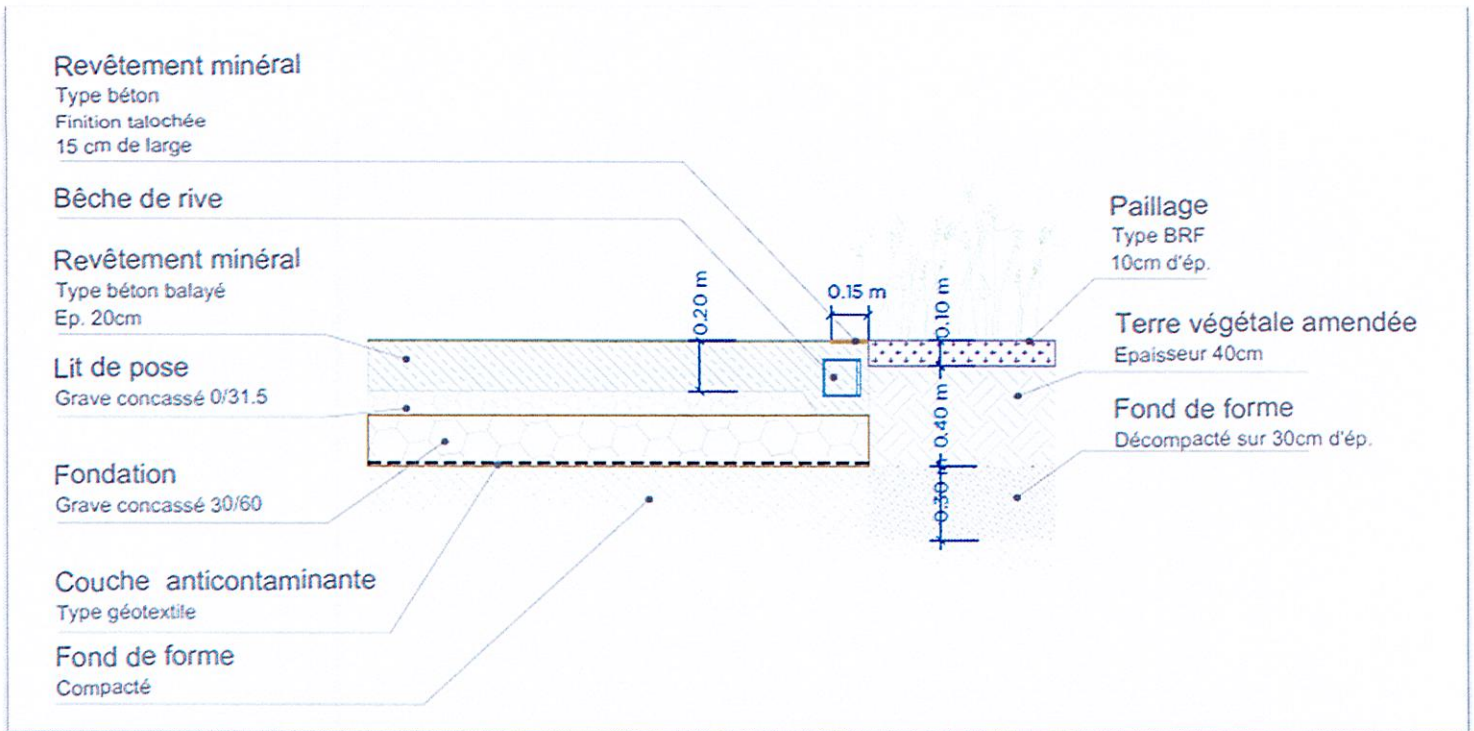


Figure 1 : profil indicatif de la voie principale, phase PRO (EGIS - UVD)

Compte-tenu des caractéristiques du site et des usages projetés, la réalisation d'une chaussée rigide est préconisée par le bureau d'étude : La structure de la



chaussée est composée de couche de forme en GNT 0/63 sur 35 cm, de géotextile anti contaminant et anti-poinçonnement de classe 7, une couche de réglage de 10 cm de GNT 0/31,5 poreuse et d'une couche de roulement de 20cm de BC5. Des bêches seront réalisées de part et d'autre de la voie dans le sens de la longueur afin de renforcer les rives de la chaussées et d'éviter la fissuration des bétons.



*Egis, phase PRO, détail technique-voie carrossable*

## 5.2. Voiries secondaires

La voirie secondaire est à sens unique de largeur minimale de 3,5 m. Une tranchée drainante composée de galets est aménagée au centre de la chaussée pour favoriser la temporisation des eaux de ruissellement.

Voie partagée - sens unique  
Largeur de chaussée = 3.50m  
Caniveau drainant en position centrale

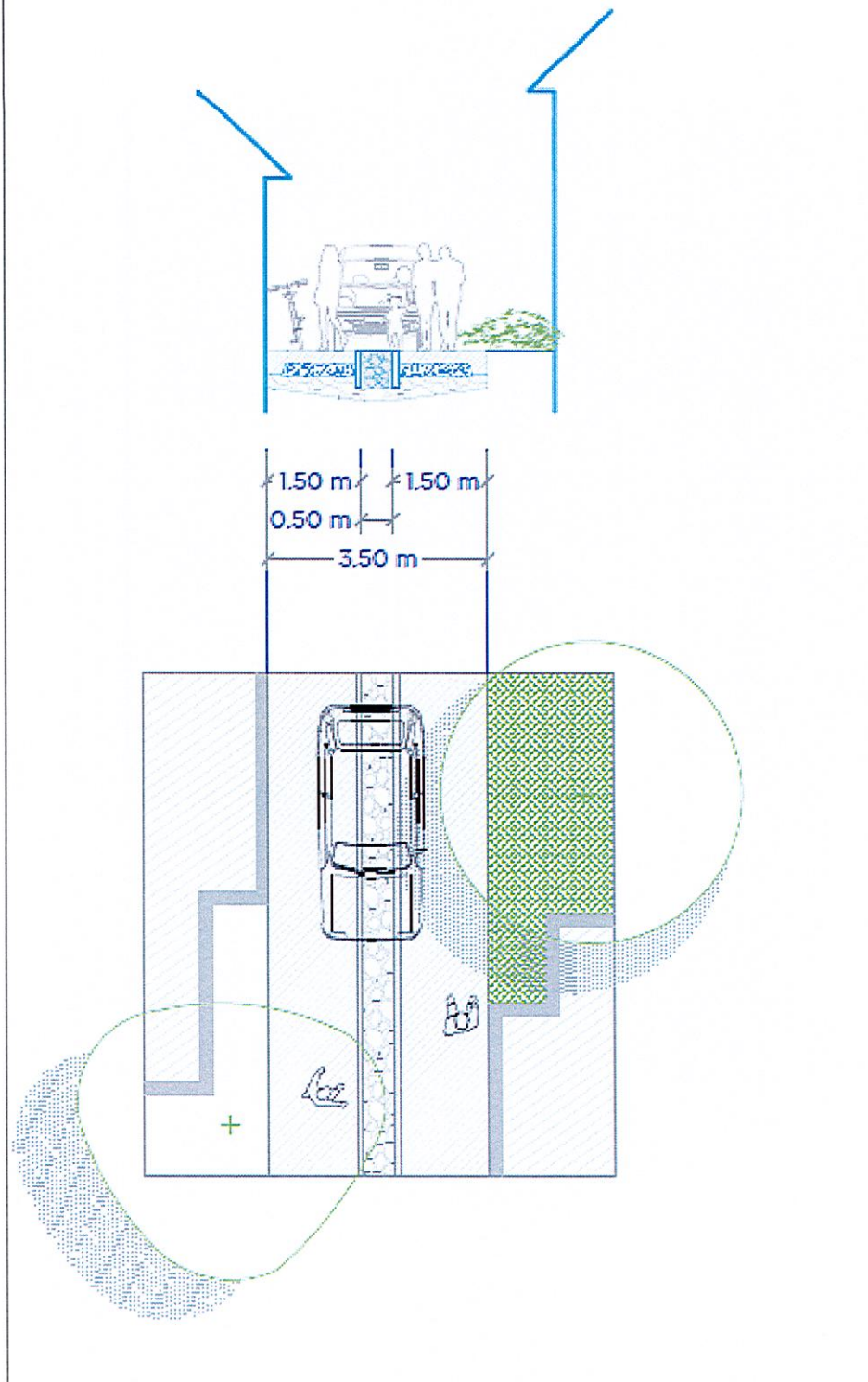


Figure 2 : profil des voies secondaires, phase PRO (EGIS - UVD)

Lorsque l'emprise le permet, la voie est élargie pour favoriser les modes de déplacements doux, la plantation de végétaux et des places de stationnements informelles.

La chaussée sera épaulée lorsque cela est nécessaire par des murs de soutènement ou des soubassements de murs de clôtures.

La structure de la chaussée (voirie primaire ou secondaire) est composée de couche de forme en GNT 0/63 sur 35 cm, de géotextile anti-contaminant et anti-poinçonnement de classe 7, une couche de réglage de 10 cm de GNT 0/31,5 poreuse et d'une couche de roulement de 20cm de BC5.

Des bêches seront réalisées de part et d'autre de la voie dans le sens de la longueur afin de renforcer les rives de la chaussée et éviter la fissuration des bétons.

Les voiries seront revêtues en béton balayé fin et la structure de chaussée dimensionnée pour tous types de véhicules.

### 5.3. Chemin piéton

Le chemin piéton d'une largeur minimale de 3m est exclusivement destiné aux déplacements doux. Il est revêtu de sable stabilisé.

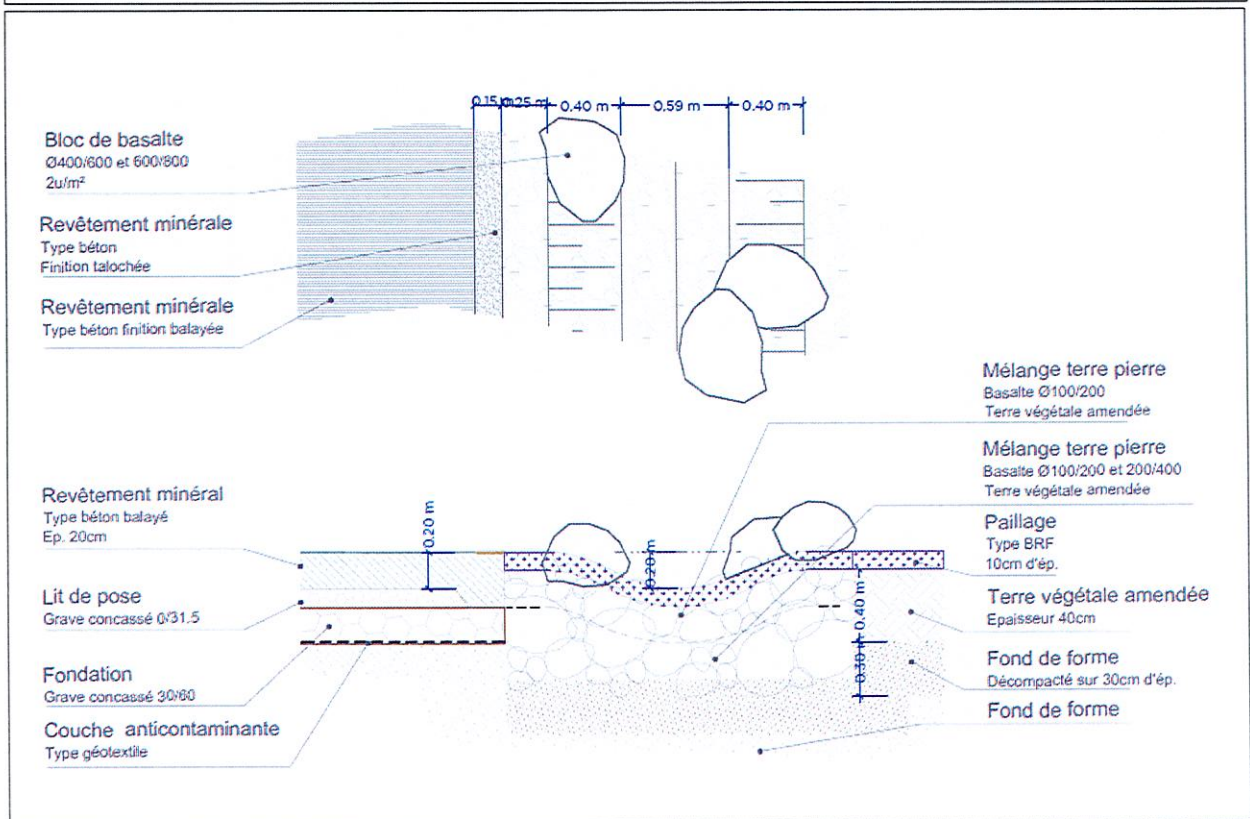
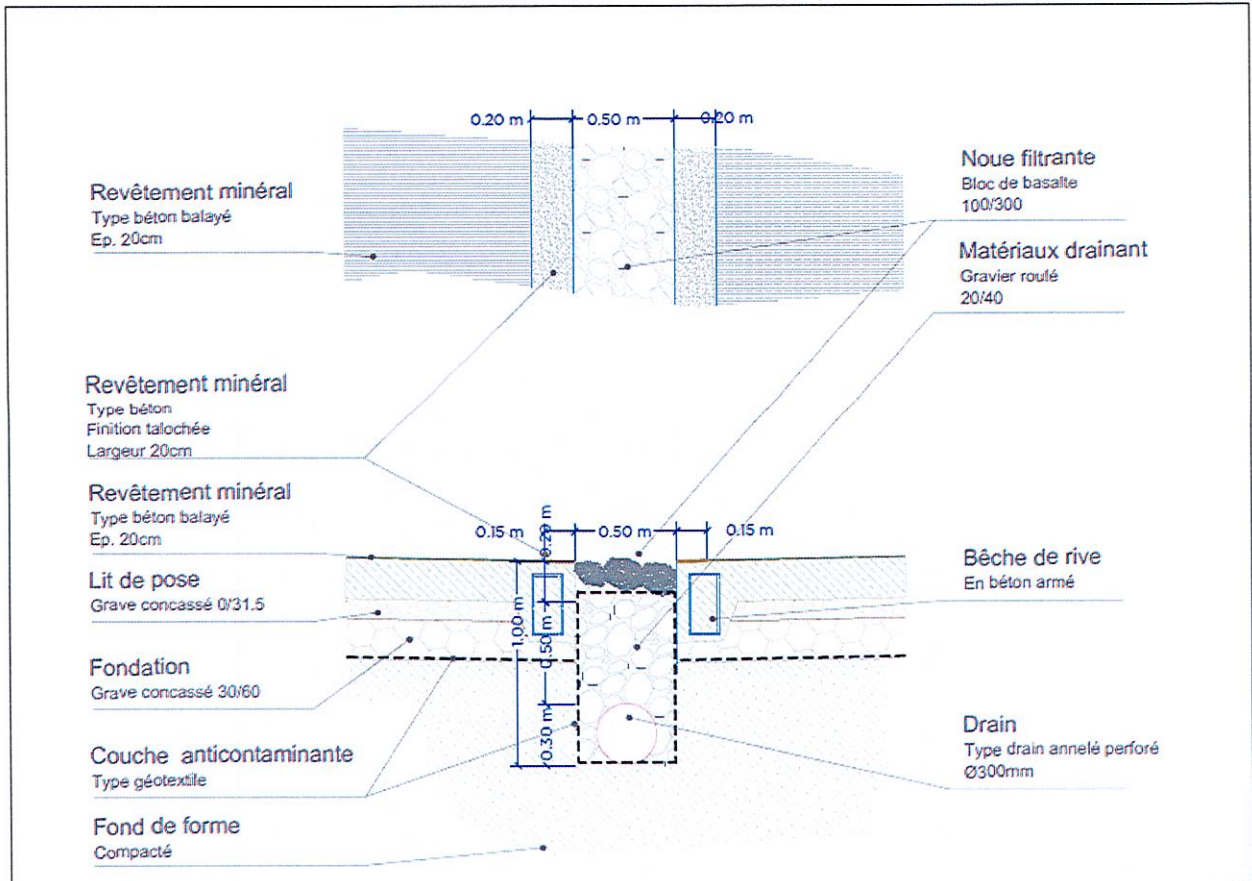
Des roches scellées dans le sol marquent les entrées du chemin et empêchent l'accès aux véhicules.

L'éclairage du chemin est intégré aux assises qui le jalonnent.

### 5.4. Gestion de l'eau

Des tranchées drainantes seront mises en œuvre dans les voies de dessertes internes en sens unique, afin de limiter l'imperméabilisation des rues, favoriser la ré infiltration des eaux, ralentir les écoulements des EP, recharger les nappes phréatiques, limiter les inondations en aval. Les diamètres des drains perforés sont variables.

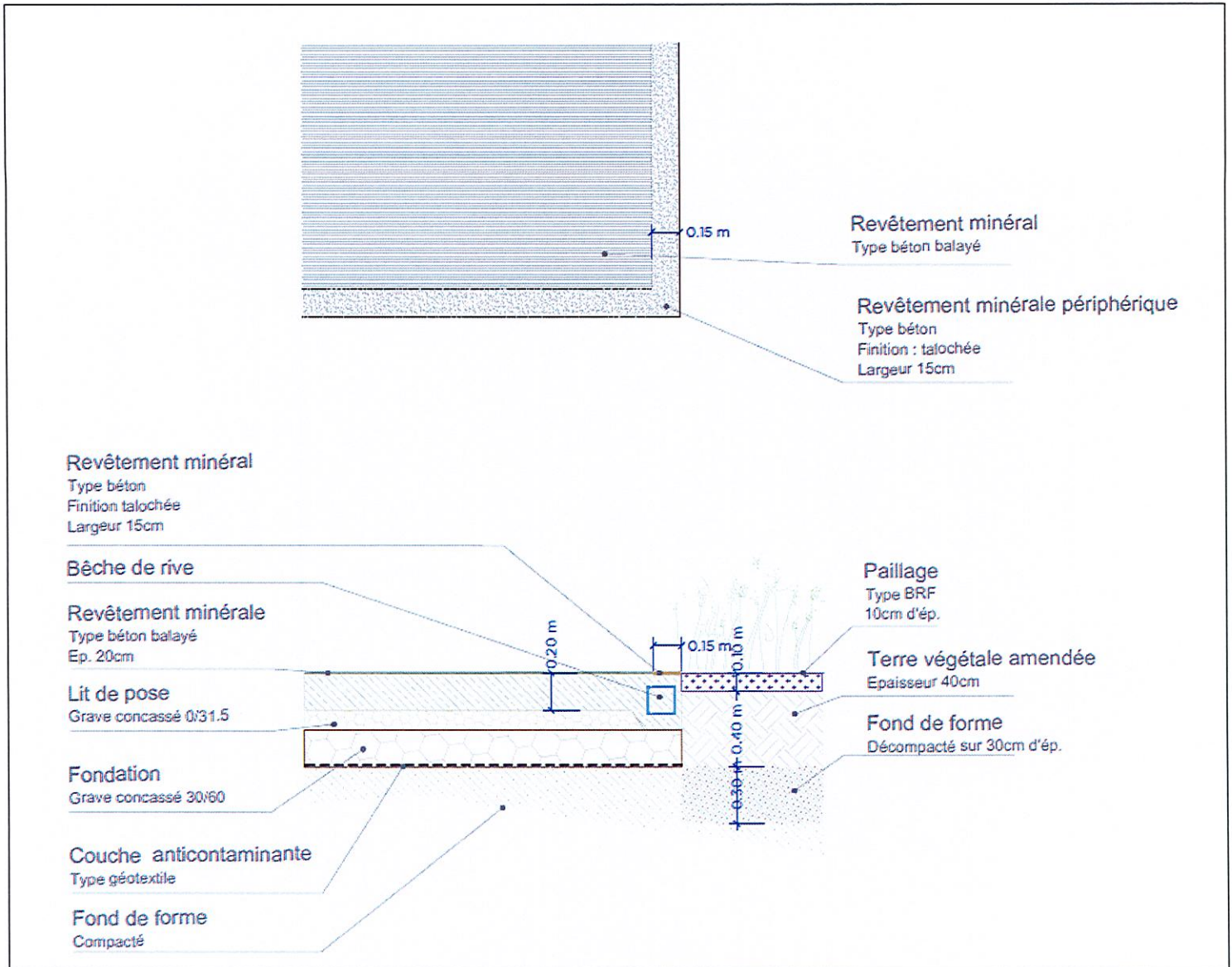
Des noues paysagères complètent le dispositif de gestion des eaux pluviales lorsque l'emprise le permet.



Egis, phase PRO, détail technique- noue sur voirie et noue paysagères

## 5.5. Stationnements

Les stationnements seront réalisés le long des voies de manière informelle ou en poches. Les poches de parking seront en en béton balayé fin et accompagné d'espaces plantés permettant la temporisation des eaux pluviales

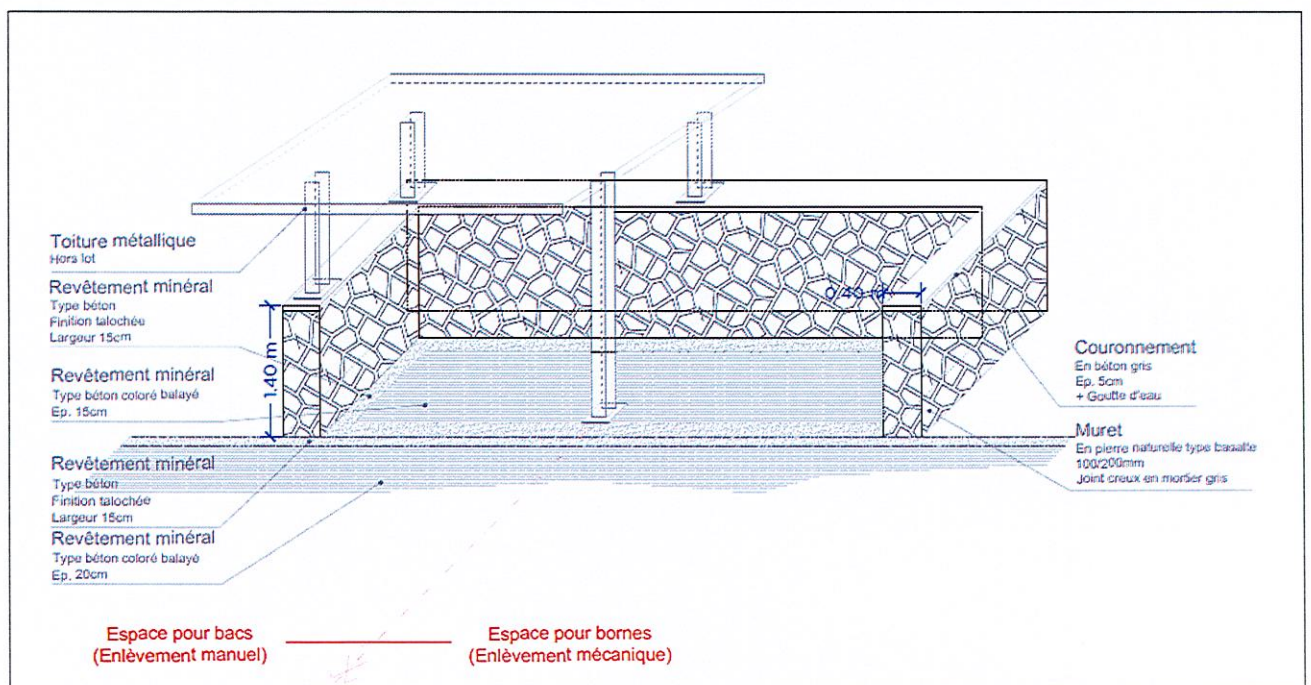
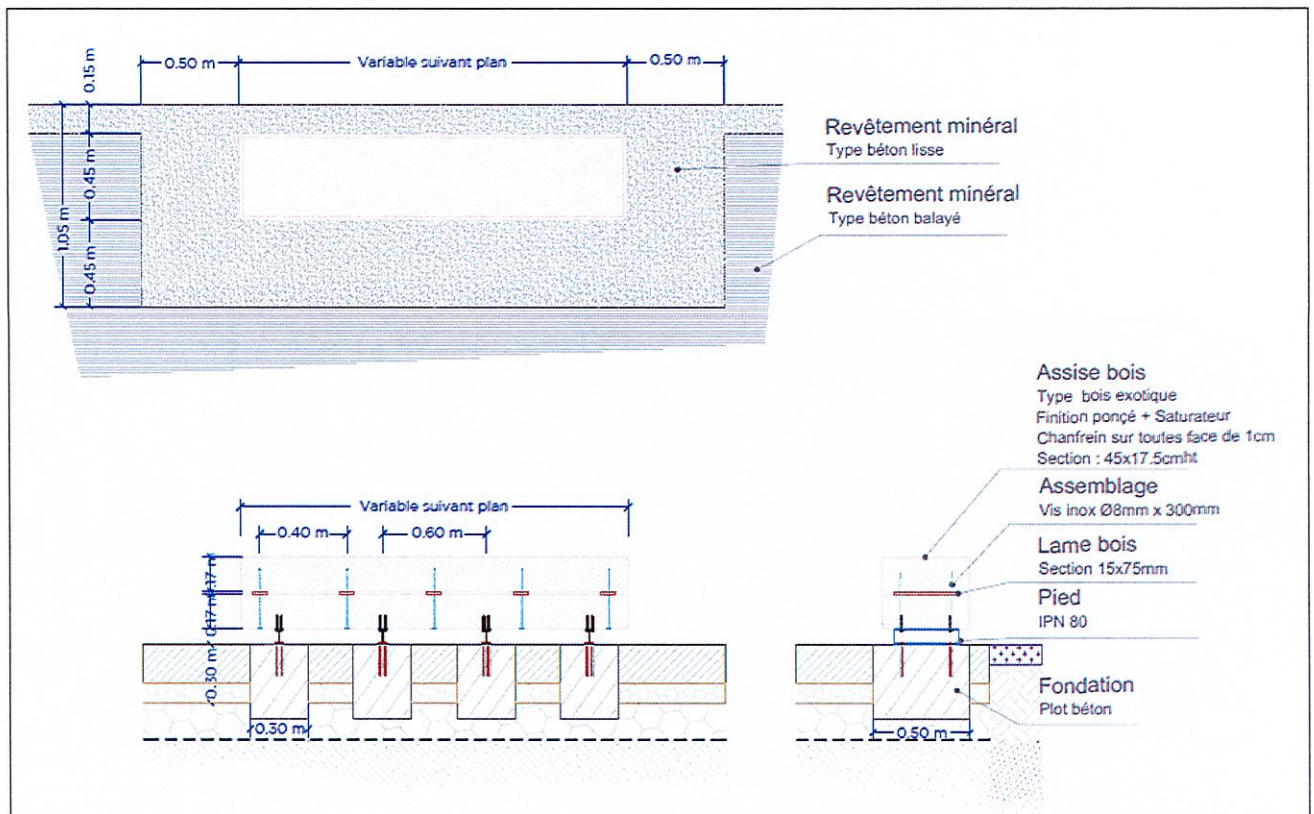


Egis, phase PRO, détail technique-place de parking

## 5.6. Placettes et fontaine publique

Les placettes souvent implantées au croisement des chemins seront des lieux de rencontre et de vie. De tailles variables, elles font l'objet d'un traitement paysager à travers une palette végétale et d'un mobilier adapté au contexte. Elles accueillent places de stationnement, farés, les boîtes aux lettres, bornes à déchets, assises, fontaines publiques et objets ludiques. Le traitement du sol de ces placettes et des espaces de voirie attenants (cf. 1.2.1) vise à en augmenter et sécuriser les usages.

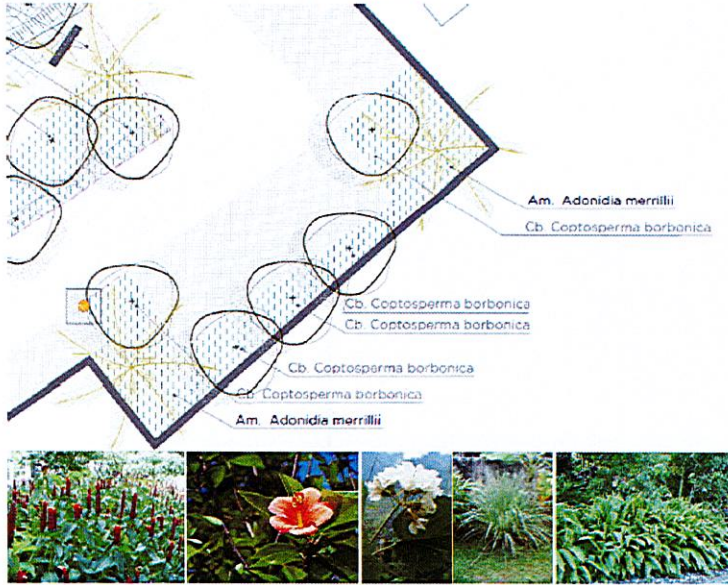
Les matériaux sont choisis pour leur robustesse, leur simplicité de mise en œuvre et leur esthétique épurée et sont de préférence d'origine locale.



Egis/UVD, phase PRO, détails techniques : Aménagement paysager et fonctionnel des placettes : mobilier (Assises, borne de collecte des ordures et boîtes à lettres groupées)

# LE PROJET PAYSAGER PLANTATIONS

Stratégie végétale / choix des végétaux



	<b>SQUARE AUX DEUX PLACES</b> Mélange 1 Curatigo angustifolia - 5u/m <sup>2</sup> - 60% Chamaedorea cataractarum Mart. - 1u/m <sup>2</sup> - 33% Dombeya arutangula - 1u/m <sup>2</sup> - 10%
	Mélange 2 Cathoecyon japonicus - 6u/m <sup>2</sup> - 80% Citrus mauritanum - 4u/m <sup>2</sup> - 10% Dianella caerulea - 3u/m <sup>2</sup> - 10%
	Mélange 3 Cuphea hyssopifolia alba - 5u/m <sup>2</sup> - 80% Cordia foetida - 10u/m <sup>2</sup> - 60%
	<b>LES MASSIFS DE LA MOSQUEE</b> Mélange 4 Curatigo angustifolia - 2u/m <sup>2</sup> - 60% Chamaedorea cataractarum Mart. - 1u/m <sup>2</sup> - 33% Miconia argentea - 1u/m <sup>2</sup> - 10%
	Mélange 5 Cathoecyon japonicus - 6u/m <sup>2</sup> - 80% Aloe macro - 5u/m <sup>2</sup> - 10% Cymbopogon nardus - 4u/m <sup>2</sup> - 10%
	Mélange 6 Cuphea hyssopifolia alba - 6u/m <sup>2</sup> - 60% Cordia foetida - 10u/m <sup>2</sup> - 60%
	<b>SQUARE LUDIQUE</b> Mélange 7 Curatigo angustifolia - 5u/m <sup>2</sup> - 60% Chamaedorea cataractarum Mart. - 1u/m <sup>2</sup> - 33% Colonia sanguis - 1u/m <sup>2</sup> - 20%
	Mélange 8 Calathea zebrina - 1u/m <sup>2</sup> - 30% Cinnamomum - 1u/m <sup>2</sup> - 10% Citrus mauritanum - 4u/m <sup>2</sup> - 35% Cymbopogon nardus - 1u/m <sup>2</sup> - 20% Paspalum - 5u/m <sup>2</sup> - 20% Carex borbonica - 5u/m <sup>2</sup> - 10%
	Mélange 9 Cordia foetida - 6u/m <sup>2</sup> - 20% Cymbopogon nardus - 4u/m <sup>2</sup> - 20% Paspalum - 5u/m <sup>2</sup> - 20% Cymbopogon nardus - 1u/m <sup>2</sup> - 20% Plectanthis ambrosioides - 5u/m <sup>2</sup> - 10% Plumbago zeylanica - 5u/m <sup>2</sup> - 10%
	<b>VOIRIES ET PARKINGS</b> Mélange 10 (Voies) Cuphea hyssopifolia alba - 5u/m <sup>2</sup> - 25% Cordia macrocarpa - 5u/m <sup>2</sup> - 25% Cordia foetida - 5u/m <sup>2</sup> - 25% Cymbopogon nardus - 1u/m <sup>2</sup> - 25%
	Mélange 11 (Parkings) Cordia mauritiana - 5u/m <sup>2</sup> - 40% Dodonaea viscosa - 5u/m <sup>2</sup> - 40% Abutilon octopetalum - 5u/m <sup>2</sup> - 20%

	Arbre existant conservé
	Arbre existant
	Arbre à planter
	Arbre à planter
	Arbre à planter
	Arbre à planter
	Arbre à planter
	Arbre à planter
	Arbre à planter
	Arbre à planter



Egis/UVD, phase PRO, détails techniques  
Aménagement paysager et fonctionnel des placettes : palette végétale

## 6 PIÈCE F : APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES



## 6.1. Coût des acquisitions foncières –

Le montant des acquisitions foncières est défini sur la base de l'estimation de la Direction Générale des Finances Publiques – France Domaine n° 7300-SD en date du 25 janvier 2021.

Montant des terrains est estimé à 358 323 € pour une superficie de 15 138 m<sup>2</sup>. À cela s'ajoutent des indemnités d'un montant global de 87 525,38 euros, **soit un total de 445 848,38 €, arrondi à 445 850€**

## 6.2. Honoraires des études et coût prévisionnel des prestations complémentaires

Études/prestations	
Maîtrise d'œuvre EGIS	743 103,00 €
Conducteur d'opération	190 000,00 €
CSPS + CT	60 000,00 €
Etudes diverses	120 000,00 €
Relogement des ménages	50 000,00 €
<b>Montant total HT</b>	<b>1 163 103,00 €</b>

## 6.3. Coût prévisionnel des travaux et des aménagements

Estimation prévisionnelle PRO EGIS - Lot 1	TF	TO	Total
Px généraux	488 750,00 €	86 250,00 €	575 000,00 €
Terrassements généraux	1 851 428,00 €	1 306 353,50 €	3 157 781,50 €
Chaussées - trottoirs	2 472 955,00 €	551 716,00 €	3 024 671,00 €
Travaux communs réseaux	231 600,00 €	- €	231 600,00 €
Réseaux EP	1 586 875,00 €	- €	1 586 875,00 €
Réseaux EU	1 479 975,00 €	- €	1 479 975,00 €
Réseaux AEP	1 043 810,00 €	- €	1 043 810,00 €
Réseau Telecom	1 107 355,00 €	- €	1 107 355,00 €
Réseau Electricité	1 137 460,00 €	- €	1 137 460,00 €
Réseau Eclairage	495 405,00 €	- €	495 405,00 €
Signalisation	26 649,00 €	- €	26 649,00 €
Options	23 000,00 €	87 500,00 €	110 500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 945 262,00 €</b>	<b>2 031 819,50 €</b>	<b>13 977 081,50 €</b>

Estimation prévisionnelle PRO EGIS - Lot 2	TF	TO	Total
Prix généraux	9 400 €	9 400 €	18 800 €
Plantations	109 285 €	297 040 €	406 325 €
Entretien	19 200 €	93 648 €	112 848 €
Arrosage	55 175 €	- €	55 175 €
Mobiliers	96 200 €	90 400 €	186 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>289 260 €</b>	<b>490 488 €</b>	<b>779 748 €</b>

<b>TOTAL LOTS 1 + 2</b>	<b>12 234 522 €</b>	<b>2 522 308 €</b>	<b>14 756 829 €</b>
-------------------------	---------------------	--------------------	---------------------

*Egis/UVD, phase PRO, estimation prévisionnelle (juillet 2020)*

**Total des dépenses de l'opération : 16 365 782 €**

7 PIÈCE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS  
NÉCESSAIRES

Le projet, par sa nature, ne nécessite pas de demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.123-3 du Code de l'environnement.

Le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact.

Aucune autorisation complémentaire (prévue par les articles L.214-3 I, L.341-10 et L.412-2 (4)) du Code de l'environnement ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code forestier, n'est nécessaire pour la réaliser ce projet.

Enfin, le projet n'est pas soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau au titre des articles L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 à R.214-5 et R.214-3 et suivants du Code de l'environnement.

Cependant, le projet sera soumis à la rubrique 2.1.5.0 (de l'article R.214-1 du Code de l'environnement) pour les travaux de gestion des eaux pluviales prévus.

La surface étant inférieure à 20 hectares, il s'agira d'un dépôt de dossier de déclaration.

## 8 ANNEXES

- Avis du DOMAINE du 25 janvier 2021 sur la valeur vénale des parcelles impactées par la DUP
- Délibération communale du 13 décembre 2019 : approbation de l'instauration de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire dans le cadre de l'opération de la voirie de Bandrajou



Liberté • Égalité • Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le 25/01/2021

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service local du Domaine

Adresse : avenue de la Préfecture

97600-Mamoudzou

Téléphone : 02 69 61 16 40

*Le Directeur régional des Finances publiques  
de Mayotte*

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par : Victoria CARBOU  
Téléphone : 02 69 61 82 88  
Courriel : victoria.carbou@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : LIDO : 2021-610V0011

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET  
D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE**

*Boulevard Marcel Henry Cavani*

*BP 600 Kaweni*

*97600 MAMOUDZOU*

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelles de terrain  
ADRESSE DU BIEN : MAJICAVO-KOROPA - 97690 KOUNGOU  
VALEUR VÉNALE : 445 848,38 €

1 – SERVICE CONSULTANT : EPFAM DE MAYOTTE  
AFFAIRE SUIVIE PAR : Soibaha SOIDRI

Tél : 06 39 24 94 44  
soubaha.soidri@epfam.fr

2 – Date de consultation  
Date de réception  
Date de visite  
Date de constitution du dossier « en état »

: 28/12/2020  
: 28/12/2020  
: sans objet  
: 25/01/2021

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Estimation sommaire et globale de la dépense dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique visant un projet d'aménagement urbain.

Il est à préciser que le service du Domaine n'est pas en mesure d'effectuer une visite sur place ; l'évaluation est faite sur la base des éléments fournis par le consultant (aléas, déclivité, accès voirie).

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Titre	Propriétaires	Parcelle	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Emprise nécessaire (m <sup>2</sup> )
2784	SICOTRAM	BK 265	893	77
1853	Ousseni M'sa Djoumoi	BK 271	156	33
		BO 15	15483	2208
		BO 18	7400	458
		BO 42	1537	30

Titre	Propriétaires	Parcelle	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Emprise nécessaire (m <sup>2</sup> )
		BO 227	260	13
14128	DAOUD Soulaïmana	BO 131	1053	31
112	CANANGA	BO 382	284	36
		BO 383	300	27
		BO 465	1225	614
		BO 466	500	78
		BO 467	2213	1324
		BO 414	330	10
112	ABDALLAH Nakide et MADI MFOIHAYA Samaouia	BO 457	402	16
112	AHMED ABDOU Hayiria	BO 458	411	4
112	M'HADJI Mohamed	BO 462	225	30
	Parcelles place publique			
913	Ousseni M'sa Djoumoi/ Attoumani Oili Miradji/Mari Oili Bezou/Madi Moussa III/BOINA boira/	BK 283	633	14
		BK 821	1664	684
		BK 291	9268	945
		BK 367	2860	141
6316	Commune de Koungou	BK 368	1587	151
1853	OUSSENI M'SA Djoumoi	BO 15	15483	819
5606	SAID Toumbou	BO 17	1651	518
6790	SAID Latufa	BO 19	992	161
2581	ATTOUMANI OILI Miradji	BO 168	2060	304
112	SCI DAHA	BO 292	447	447

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

L'article L 230-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. »*

EN L'ÉTAT DE LA PROCÉDURE ET EN L'ABSENCE D'INFORMATION DU SERVICE CONSULTANT, LA DATE DE RÉFÉRENCE EST FIXÉE AU 16 JANVIER 2011.

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Lés emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À CE STADE DE LA PROCÉDURE, LES BIENS N'ONT PAS FAIT L'OBJET D'UNE VISITE APPROFONDIE ET LE SERVICE N'EST PAS EN POSSESSION DE L'ENSEMBLE DES INFORMATIONS NÉCESSAIRES À L'ÉVALUATION DÉTAILLÉE DE CHAQUE EMPRISE.

## 9 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Valeur sans aléa 70€/m<sup>2</sup> pour la zone urbanisée

Valeur sans aléa 45 €/m<sup>2</sup> pour la zone à urbaniser

Les aléas naturels entraînent aussi un abattement en fonction de leur intensité.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales : 358 323 €

Indemnités de emploi : 51 693,38 €

Indemnités accessoires et aléas divers : 35 832 €

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*



PREFECTURE DE MAYOTTE  
**Extrait du Procès-verbal des délibérations de la commune de Koungou**  
Du 13 décembre 2019  
N°122/2019

REÇU LE 26 DEC. 2019

D.R.C.I

**DIRECTION GÉNÉRALE  
DES SERVICES**

☎ : 0269 61 42 42  
☎ : 0269 63 88 78  
✉ : service-dg@koungou.fr

**Nombre de conseillers :**

- En exercice : 35
- Présents : 07
- Absents : 28
- Procuration : 00
- Votants : 07
- Pour : 07
- Contre : 00
- Abstention : 00

**Objet :**

NPRU de Majicavo-Koropa - Approbation de l'instauration de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire dans le cadre de l'opération de la voirie de Bandrajou

**Etaient présents :**

BAMCOLO Assani Saïndou, Swaleh ALI ISSA, Zaïna MFOUMBY, Mariama SOUFFOU, Idrissa SAÏD ISSOUF, Zalihata HOUMADI, Fatima SAÏD ALI,

**Etaient absents :**

Yasmine ALI MADI, Mohamadi ABDOU, Manrouf BOINAÏDI, Zalia HAMADA, Issihaka ABDOU, Mourtadhoi NABOUHANE, Dhoihifati ABDALLAH, Echati CHAKA MOUDROU VANQUAETHEM, Séverine POCARD SAÏDALI, Fatima HOUMADI, Adidja ALI AMIR, Sabila CHIBACO, HOULIDA Endhoimati, Moina Maoulida DAOUD, Nobatène ABDOU, Abdoul Hamid DAOUD, Salami SAÏD ALI, Mouhamadi MADI, Echati Moussa MROIVILI BOINAÏDI Sidi, Ali MADI, Sélémani HAMISSE, MADI Ali Oussen, Fatima RIDJALI, Saloua MOUCHITALI, Toyfati Ahamadi ALI, Hamisse MAOULIDA, Nouladou SAÏD

*L'an Deux mille dix-neuf, le 13 du mois de décembre, le Conseil Municipal de Koungou est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances après convocation légale sous la présidence de :  
**Monsieur BAMCOLO Assani Saïndou, Maire.***

Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la séance du 8 décembre 2019, le conseil municipal a été à nouveau convoqué le vendredi 13 décembre 2019 à 09h30, sans modification de l'ordre du jour et peut valablement délibérer sans condition de quorum.

**NOTA :**

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affichée au tableau d'affichage de la Mairie le 20 DEC. 2019 et que la convocation a été faite le 08 /12/2019

Le Maire.

Il a été procédé, Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable à Mayotte, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil : **M. SAÏD ISSOUF Idrissa** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions, qu'il a pleinement acceptées.

Vu la loi n°2001-616 du 11 juillet 2001 modifiée relative à Mayotte ;

Vu l'ordonnance n°2002-1450 du 12 décembre 2002 relative à la modernisation du régime communal, à la coopération intercommunale, aux conditions d'exercice des mandats locaux à Mayotte et modifiant le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,



Approuve l'installation d'une DUP sur le périmètre concerné par l'opération de voirie de Bandrajou,

- Sollicite auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP sur cette opération, conjointe à une enquête parcellaire à l'encontre des propriétaires des parcelles concernées,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant légal à l'exécution de la présente délibération à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération et à la poursuite de la procédure d'expropriation et notamment la notification de tous les documents suivants : Arrêtés, offres, mémoire, saisine, etc.
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant légal à représenter, le cas échéant, la commune de Koungou dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience, etc.

Ainsi délibéré, tous les membres du Conseil Municipal présents ont signé sur le registre.

Fait à Koungou, le 17 décembre 2019

**Le Maire de Koungou,**  
BAMCOLO Assani Saïndou

Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, compte tenu de sa publication en Maire le 20/12/2019 et sa transmission au représentant de l'Etat le .....  
Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Mamoudzou, dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Affiche, le ..... 20 DEC. 2019 .....

